

ASEMAKAAVA KOSKEE

Valkealan kylän tiloja 4:6, 4:352, 4:570, 878:8 sekä 2:37, 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kaupunginosan 42 Niinistö, kortteleita 313, 701, kortteleiden 700 ja 703 osia sekä katu-, puisto-, virkistys- ja yleisen tien aluetta.

Kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, yleisen tien aluetta.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

Kaupunginosan 42, Niinistö, korttelit 313, 324-327, 700, 701 ja 703 sekä katu ja puistoalueet.

Kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, lähivirkistys- ja katualueita.

Nurmiranta, kaava nro 42/002

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 11.10.2021 päivättyyn ja 3.2.2022 tarkennettuun asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU 2022

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat	5
1.5. Suunnittelualueita koskevat selvitykset	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Luonnonympäristö	7
3.1.3. Rakennettu ympäristö	12
3.2. Suunnittelutilanne	20
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1. Suunnittelun tarve	23
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	23
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1. Osalliset	24
4.3.2. Vireilletulo	24
4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3.4. Viranomaisyhteistyö ja asemakaavaa koskevat neuvottelut	24
4.3.5. Maankäyttösopimus	24
4.4. Kaavaratkaisun perusteet	25
4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen	25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	44
5.1. Kaavan rakenne	44
5.1.1. Mitoitus	44
5.1.2. Palvelut	45
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	45
5.3. Aluevaraukset	45
5.4. Kaavan vaikutukset	48
5.5. Ympäristön häiriötekijät	50
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	51
5.7. Nimistö	51
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	52

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	Kouvola kaupunki
Kaavan nimi	Nurmiranta (42/002), asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaava	Asemakaava koskee Valkealan kylän tiloja 4:6, 4:352, 4:570, 878:8 sekä 2:37, 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia. Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 42, Niinistö, kortteleita 313, 701, osia kortteleista 700 ja 703 sekä katu-, virkistys-, puisto- ja yleisen tien aluetta ja kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, yleisen tien aluetta. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 42, Niinistö, korttelit 313, 324-327, 700, 701 ja 703 sekä katu ja puistoalueita ja kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, lähivirkistys- ja katualueita.
Laatija	Kouvola kaupunki, Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.5.2020
kuulutus Kouvola Sanomissa, kaupungin verkkosivuilla	20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	20.5.-22.6.2020

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)

kuulutus Kouvola Sanomissa, ilmoitustauluilla	20.10.2021
Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä	20.10.-26.11.2021

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)

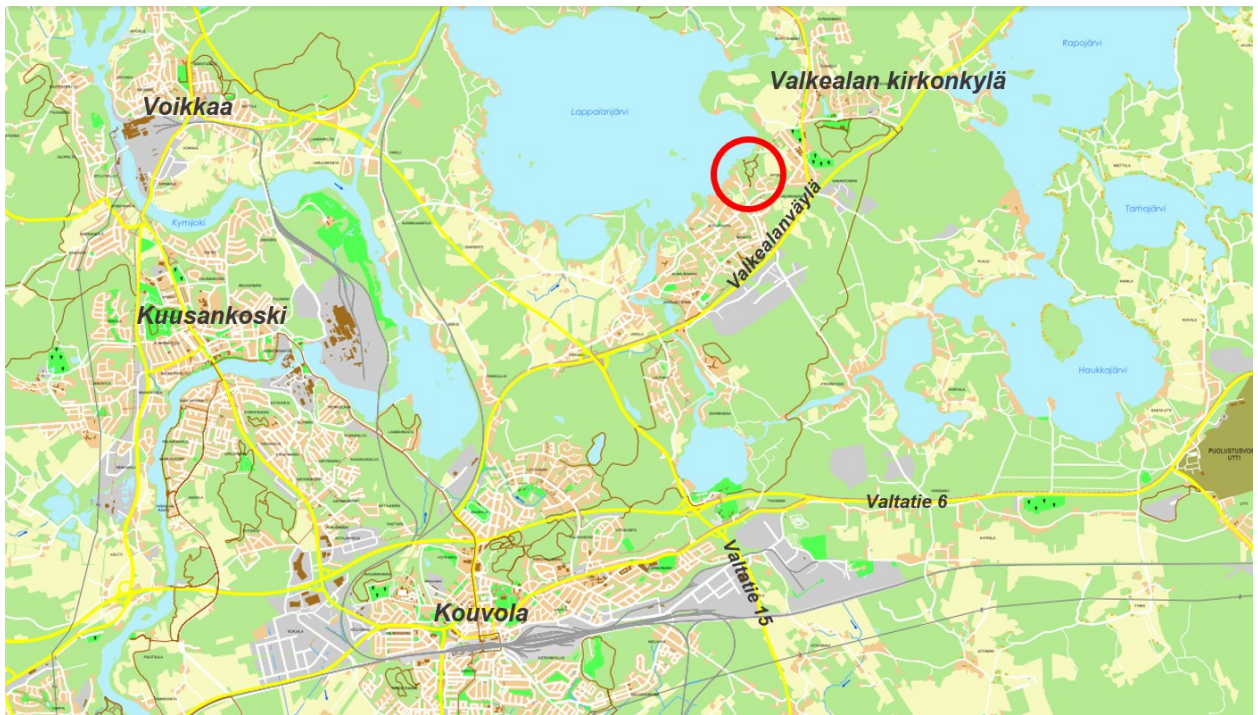
Tekninen lautakunta §
kuulutus Kouvola Sanomissa, ilmoitustauluilla
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Hyväksyminen

Tekninen lautakunta

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä Valkealan kirkonkylän eteläpuolella. Suunnittelualue sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa Koivurannan asuinalueeseen. Alueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Kaavoitettava alue on tarkentunut ja laajentunut kaavaprosessin edetessä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä opaskartalle.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpientaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitsevan seurakunnan toimintakeskuksen ja ympäröivää pientaloasutusta koskevaan asemakaavatilanteeseen tehdään muutoksia. Alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kavasuunnittelussa.



Kuva 2. Kuvassa asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen painopisteet. Leiritien lounaispuolella sinisellä katkoviivalla merkitylle alueelle on suunnitteilla asuinalue. Vihreällä katkoviivalla on merkitty virkistyspainotteinen alueen osa. Asemakaava-alue on merkitty punaisella rajauksella.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetusta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikroliitti Oy
- Liite 6. Kouvola Leiritien asemakaavan luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Liite 7. Nurmijärven rakennettavuusselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Liite 8. Valmisteluvaiheen esittelytilaisuuden yhteenveto 2.11.2021

1.5. Suunnittelualuetta koskevat selvitykset

- Kouvola Leiritien asemakaavan luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvola, Nurmijärven rakennettavuusselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Lappajärven etelärannan laituripaikkoja koskeva luontoselvitys ja Natura-arviointi 2019, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvola, Nurmijärvi, Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikroliitti Oy.
- Kouvola kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvola kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset, 2015, Timo Metsänen, Petri Parkko
- Lintukymmi, Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, 2015, Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry
- Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Kulttuurintutkijat Osuuskunta Aura, Salla Pärssinen, 2014.
- Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Valkealan Leiritien ympäristön luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Kouvola kaupungin omistamat Metso-ohjelmaan sopivat kohteet, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2011
- Kymenlaakson rakennuskulttuuri, 1992
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, 2008

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

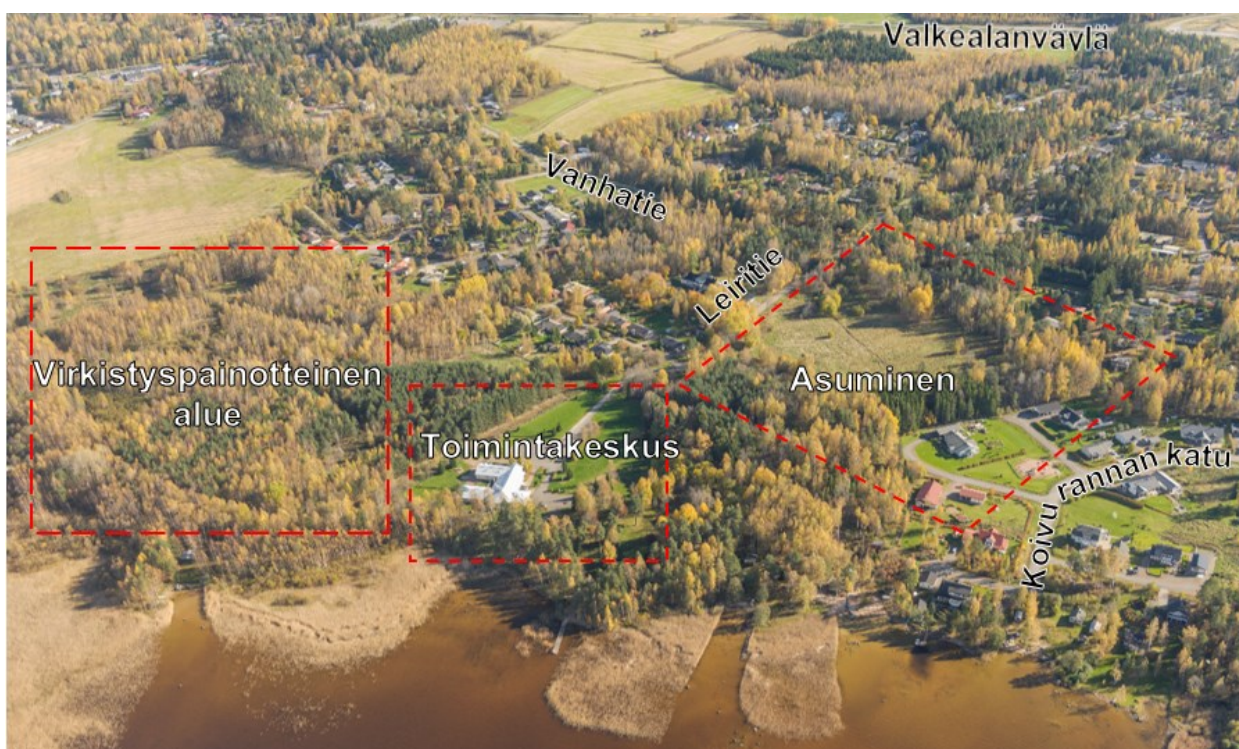
Kaavahanke on tullut vireille Kouvola kaupungin aloitteesta vuonna 2020 ja se sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavalla on esitetty Valkealan Koivurannan asuinalueen laajentaminen sekä Kouvola seurakuntayhtymän Niinijärven toimintakeskuksen sekä keskuksen pohjoispuolella olevan virkistyskäytössä olevan alueen asemakaavallisen päivityksen.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvola Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana.

Kaavan valmisteluvaiheessa nähtäville asetettiin alueelle laadittu kaavaluonnos, josta osallisilla ja hankkeesta kiinnostuneilla oli mahdollisuus antaa palautetta. Kaavaluonnos ja muut valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 20.10.-26.11.2021 välisenä aikana. Asianosaisilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Kaavaluonnosratkaisuna esitettiin uuden asuinalueen osan toteuttamista Leiritien länsipuolelle. Seurakunnan toimintakeskuksen alueen kaavamerkintää on muutettu sallimaan kirkollisen toiminnan sijasta palvelu- ja majoitustoiminta. Kaava-alueen pohjoisosa on merkitty lähivirkistysalueeksi.

Valmisteluvaiheen palautteen perusteella kaavaratkaisuun tehtiin joitakin muutoksia ja täydennyksiä. Palautteen pohjalta on valmisteltu kaavaehdotus. Mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet ovat luettavissa kokonaisuudessaan tässä kaavaselostuksessa. Tekninen lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville, jolloin kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja siitä on mahdollista antaa muistutus. Asemakaavan hyväksyy lopulta tekninen lautakunta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan kaupunginvaltuusto on 10.5.2021 (§ 45) hyväksynyt 1.6.2021 voimaan tulleen hallintosäännön, jolla päätösvaltaa on siirretty tekniselle lautakunnalle. Hallintosäännön 29 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää asemakaavojen ja asemakaavan muutosten hyväksymisestä. Tekninen lautakunta on siten 1.6.2021 alkaen päätösvaltainen asemakaavojen ja asemakaavan muutosten hyväksymistä koskeissa asioissa.



Kuva 3. Viistoilmakuva Lappalanjärven suunnalta. Kuvaan on jaoteltu asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen sijoittuminen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Koivurannan-Niinistön asuinalueen pohjoisreunalle ja se rajoittuu Lappalanjärven rannalle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kirkonkylän taajama palveluineen. Alue, jolle laaditaan ensimmäinen asemakaava, on pääosin pelto- ja metsämaata. Maanpinnan korkeusasema laskee pohjoiseen mentäessä rantaa kohden.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistama Niinirannan toimintakeskus. Päärakennuksessa on sali ja suurtalouskeittiö, nuortentila ja kerhotila sekä majoitushuoneita.

neita. Lappalanjärven rannalla on kesäkäyttöinen saunarakennus. Pihapiiristä löytyy myös jyväkirkko sekä vanha päärakennus. Olemassa olevia asuinrakennuksia sijaitsee suunnittelualueen länsiosassa Koivurannan asuinalueella. Lappalanjärven rannalla sijaitsee muutamia vapaa-ajan asuntoja. Alueen kautta kulkee jonkin verran kunnallisteknisiä johtoja. Toimintakeskuksen lisäksi rakennettuja alueita on mm. Vanhatien ja Maalarinpolun varrella, sekä Lappalanjärven rannalla.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi”. Suunnittelualueen pohjoisosassa on luontopolku (Huikeinlenkki) ja lintutorni.



Kuva 4. Aluetta, jolle on uudessa asemakaavassa osoitettu asuinkortteleita.



Kuva 5. Niinirannan toimintakeskuksen alue Lappalanjärven suunnalta kuvattuna.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Lappalanjärven ranta-alueelle, Salpausselän pohjoispuolelle. Alue on osin metsäistä rajautuen lännessä 2000-luvulla rakentuneeseen asuntoalueeseen. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Maasto laskee alueen eteläosasta (Vanhatien taso Leiritien risteyksen länsipuolella noin +70,0 m) kohti Lappalanjärveä, jonka vedenpinta on noin tasossa +56,3 m.

Maaperä ja rakennettavuus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan suunnittelualueen keskiosan Leiritien länsipuolella sijaitseva pelto on pintamaalajiltaan hienoa hietaa ja pohjamaalajiltaan savea. Rantaan päin maaperä muuttuu Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan hiekkamoreeniksi ja hiekaksi. Rannassa on myös kalliomaata. Seurakunnan toimintakeskuksen alue on maaperältään savea ja hienoa hietaa. Alueen pohjoisosan luonnontilainen alue on maaperältään hienoa hietaa, karkeaa hietaa, savea ja saraturvetta.

Suunnittelualueelta on tehty yhteensä 12 painokairausta, joiden perusteella alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020). Selvityksessä alue on jaettu rakennettavuuden perusteella kolmeen luokkaan (otteet rakennettavuusselvityksestä, kts. rakennettavuussuunnitelmakartta):

1) Helposti rakennettava

- Löyhät kerrokset ulottuvat n.1 metrin syvyyteen
- Pientalot: maanvarainen perustus, ei pohjanvahvistuksia
- Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, ei pohjanvahvistuksia

2) Normaalisti rakennettava

- Löyhät maakerrokset ulottuvat n. 2 metrin syvyyteen
- Pientalot: maanvarainen anturaperustus, perustuksien allemassanvaihto
- Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, putkijohdoille kiviainesarina

3) Vaikeasti rakennettava.

- Löyhät kerrokset ulottuvat n. 2...9 metrin syvyyteen
- Kevyet pientalot: pilari-/anturaperustuksin (syväperustukset) tai laattaperustuksin
- Osin perustaminen massanvaihdon tai kevennyksen varaan / esikuormitus
- Raskaampirakenteiset pientalot: perustaminen paaluperustuksin, kantavat alapohjat
- Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, putkijohdoille kiviainesarina

Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisten tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten. Kaava-suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.



Kuva 6. Rakennettavuusselvityksessä (Ramboll, 2020) esitetyt rakennettavuusvyöhykkeet.

Kasvillisuus

Leiritien länsipuolella on reheväkasvuista kesantopeltoa, jonka reunoilla kasvaa pajuja, harmaaleppää, metsähaapaa, rauduskoivua sekä lehtotuomea. Myös pellolla kasvaa pieniä puu- ja pensasryhmiä. Kesannon kasvillisuus on melko monipuolista ja alueella kasvaa esim. mataroita, metsäkurjenpolvea ja kaunokkeja. Kaava-alueen metsät ovat kauttaaltaan kulttuurivaikuttaisia ja ravinteisuudeltaan suurelta osin lehtoja. Vanhatien päädyssä ja Lappalanjärven ranta-alueella kasvaa sekametsää. Huikeinlenkin luontopolun varren metsät ovat lehtipuuvaltaisia.



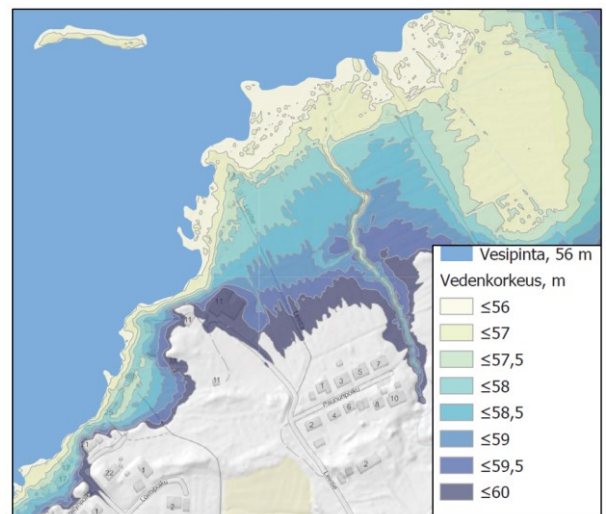
Kuva 7. Jyrääntien ja Vanhatien risteyksessä kasvaa maisemallisesti arvokkaita mäntyjä, jotka tulee pyrkiä säästämään.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Leiritien varrella sijaitsee pohjaveden mittauspiste. Havaintojakson 10/2019-1/2020 perusteella pohjaveden pinta sijaitsee n. 3,3-4,6 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Suunnittelualue on suurilta osin rakentamattomaa tai väljästi rakennettua aluetta, joten nykytilanteessa sadevesille on runsaasti imeytymis- ja valuntapintaa. Koivurannan asuinalueelle on rakennettu sadevesiviemärröinti.

Suunnittelualue sijoittuu Lappalanjärven rantaan. Lappalanjärven keskivedenkorkeus on +56 m. Lappalanjärven alimmaksi sallituksi rakentamiskorkeudeksi on määritelty +57,25 m. Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kosteudesta kärsiviä rakenteita.



Kuva 8. Tulvatarkastelu Lappalanjärven rannalta, ote Nurmikannan rakennettavuusselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 2020)

Luontoarvot ja luonnonsuojelu

Suunnittelualueelta on laadittu useita luontoselvityksiä, joista viimeisin vuonna 2020 (*Kouvolan Leiritien asemakaava luontoselvitys 2020*, Luontoselvitys Kotkansiipi). Tarkat luontokohteiden kuvaukset ovat luettavissa luontoselvityksistä. Selvityksessä tutkittiin kaavoitettavan alueen luontoarvoja Leiritien länsipuolen rakentamattomilla alueilla. Selvitys toimi alueelle vuonna 2012 tehdyn selvityksen päivityksenä. Vuonna 2012 alueella havaittiin papanoiden perusteella liito-oravan elinympäristö ja alueelta tunnistettiin kaksi liito-oravan lisääntymispaikaksi sopivaa kolopuuta. Vuoden 2020 selvityksessä papanoita ei löytynyt. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että vuoden 2020 talvi oli lähes lumeton ja sateet olivat liuottaneet talviset papanat, joten kevään 2020 liito-

oravaselvitysten tuloksiin on suhtauduttava tietyllä varauksella. Selvityksessä on rajattu kaksi erillistä liito-oravan elinympäristöksi sopivaa metsäkuviota.

Leiritien länsipuolella sijaitsee reheväkasvuinen kesantopelto. Luontoselvityksen mukaan pelto on kasvillisuudeltaan melko monipuolinen ja hyönteislajistoltaan rikas. Kaava-alueen metsät ovat kulttuurivaikutteisia ja ravinteisuudeltaan suurimmaksi osaksi lehtoja. Suunnittelualueella rannan tuntumassa asuinalueen itäpuolella sijaitsee luontoselvityksessä havaittu pienialainen (n. 1000 m²) Metsälain 10 §:n mukainen lehtolaikku. Selvityksen mukaan lehtokuviolla puustona joitakin suuria metsäkuusisia sekä koivua ja harmaaleppää ja pensaskerroksen muodostavat lehtotoumet, metsävaahteran taimet, korpipaatsamat ja mustaherukat. Kenttäkerroksessa kasvaa soreahiirenporrasta, ojakellukkaa ja rönsyleinikkiä sekä vähän sudenmarjaa.



Kuva 9. Ote vuoden 2020 luontoselvityksestä. Sinisellä alueella on merkitty liito-oravalle sopivat metsät ja vihreällä alueella on merkitty lehtolaikku.

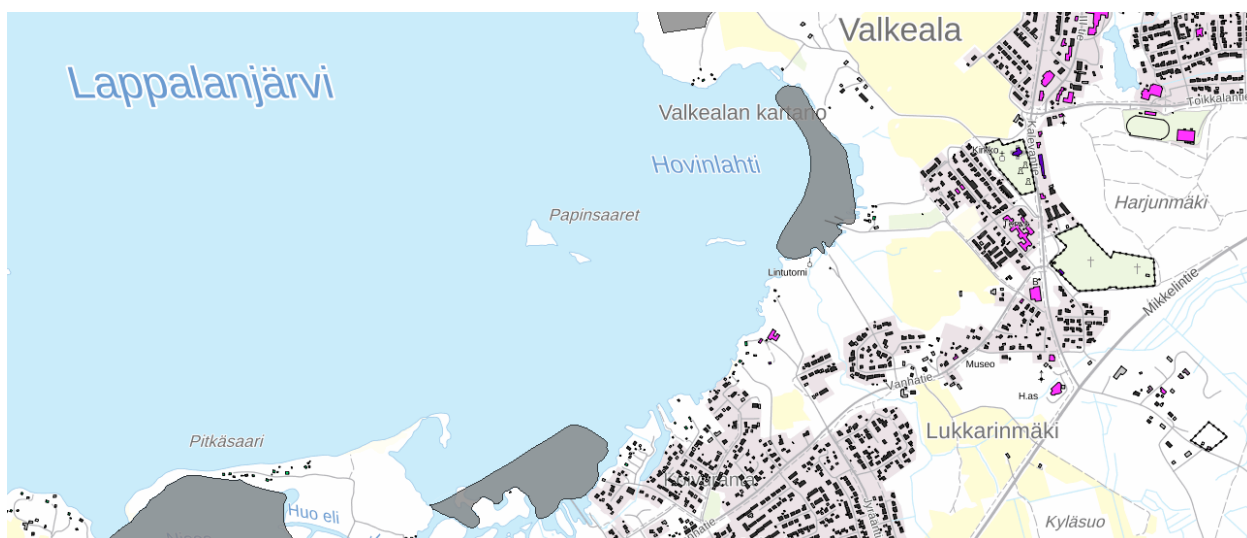
Lepakoiden esiintymistä Leiritien ja Koivurannan asuinalueen välisellä alueella on tutkittu vuoden 2015 selvityksessä *Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset* (Petri Parkko, Timo Metsänen) ja tilannetta on tarkasteltu uudelleen vuoden 2020 luontoselvityksessä. Alueella on tehty havaintoja pohjanlepakosta ja viiksisiipasta/isoviiksisiipasta. Selvityksessä alueelta ei ole löytynyt varsinaisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta on melko todennäköistä, että niitä on alueen rakennuksissa, kolopuissa ja linnunpöntöissä. Lepakot käyttävät alueella risteileviä ajouria ja polkuja siirtymä- ja ruokailualueinaan. Peltoalueen todetaan selvityksessä olevan liian avoin useimmille lepakkolajeille. Lepakoiden esiintymisiä kartoitettiin selvityksessä kolmella kartoituskerralla. Kartoituksissa alueelta havaittiin 2-3 pohjanlepakkoa ja yksi viiksisiippalaji ja määrittämätön siippalaji. Kolmannella kartoituskäynnillä alueelle sijoitettiin passiividetektor, joka rekisteröi vajaassa tunnissa 164 äänitettä, pääasiassa siippoja. Pohjanlepakot saalistivat alueen katuja pitkin ja pakettipellon päällä. Siipat havaittiin itäpuolen tieuralla ja pohjoisosan paikoitusalueella.



Kuva 10. Otteet lepakkoselvityksestä. Vasemmassa kuvassa esitetty lepakoiden reittejä ja oikeanpuoleisessa kuvassa selvityksen yhteydessä tehty lepakkohavainnot (harmaa ympyrä: siippalaji, keltainen ympyrä: pohjanlepakko, vihreä ympyrä: viikisiippalaji).

Leiritien ja Pakkalan tien välistä kohti Lappalanjärveä virtaa puro, jonka on todettu olevan luonnontilaisen kaltainen vuonna 2011 laaditussa *luontoselvityksessä Kouvolan kaupungin omistamat Metso-ohjelmaan sopivat kohteet* (Luontoselvitys Kotkansiipi). Kohde on nimetty selvityksessä Pakkalan puronvarreksi. Puron ympäristössä on havaittu liito-oravan papanoita ja selvityksessä todetaan, että alue on vähintään lajin ruokailualue tai kulkuväylä.

Suunnittelualan pohjoisosassa Lappalanjärven rannalla sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi”, joka käsittää Lappalanjärven Nisoksen alueen, Käyräjoen suualueen, Hovinlahden, Sulkaistenlahden sekä Kytölämmen. Alueet ovat matalia ruovikkoisia ja korteikkooisia vesialueita. Alueella esiintyy luontodirektiivin liitteen II ja IV kuuluva täplälampikorento. Natura-alueen rajausta sijoittuu osittain suunnittelualueelle. Valkealan kirkonkylän uimapaikan ja venevalkaman ympäristön rannat ovat osa Natura2000-verkostoa.



Kuva 11. Natura2000-verkostoon kuuluvia alueita Lappalanjärven rannalla.

Lappalanjärvi on kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävä lintualue (MAALI-kohde). Lappalanjärvi-Haukkajärvi on valittu Suomen tärkeäksi lintualueeksi eli FINIBA-alueeksi. MAALI- ja FINIBA-alueet on määritetty BirdLifen laatimien selvitysten perusteella. Lappalanjärveä kuvataan Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaiden lintualueiden raportissa (Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry) seuraavasti: ”Lappalanjärvi on Valkealan reitin laskujärvi, joka levittäytyy kirkonkylän länsipuolelle. Se on laaja-alainen ja enimmäkseen melko niukkaravinteinen selkävesi, mutta järvellä esiintyy myös kasvillisuudeltaan reheviä osia. Nisoksessa, Käyräjoen suulla, Hovinlahdessa, Sulkaistenlahdella ja Kytölänlammella on matalia ruovikkoisia ja korteikkooisia ve-

sialueita. Lappalanjärvellä on erityisen suuri merkitys Värälän-Tolkkilan pelloilla ruokailevien valkoposkikhanhien yöpymisalueena, mutta rehevillä lahdilla pesii myös edustavaa kosteikkolinnustoa.”

3.1.3. Rakennettu ympäristö

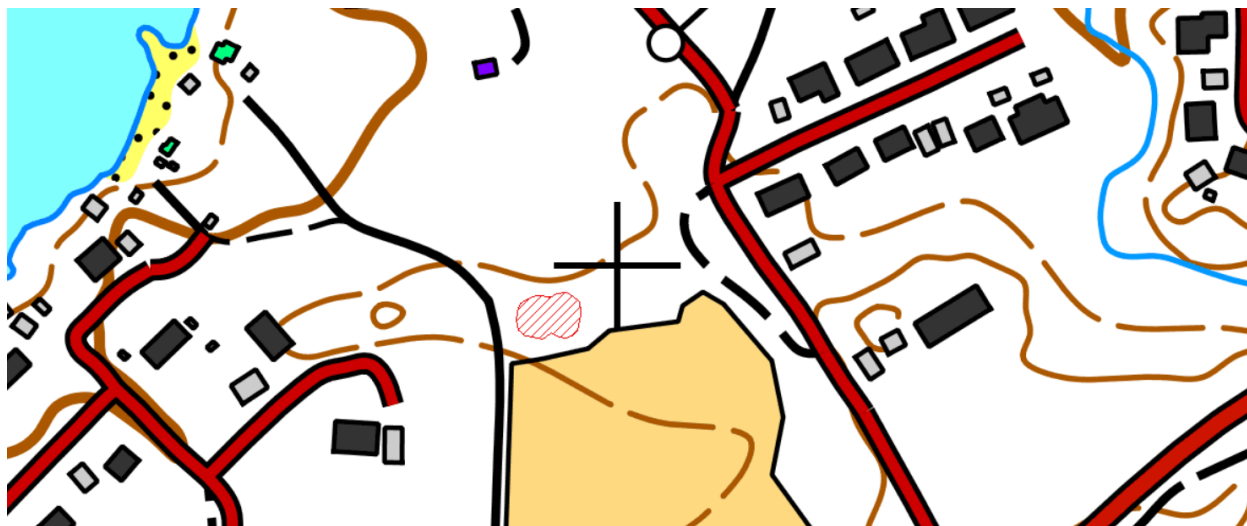
Asuminen ja väestö

Suunnittelualue rajautuu Koivurannan asuinalueeseen käsittäen muutaman rakennetun asuinrakennuspaikan. Kaavoitettavalla alueella asuu parikymmentä asukasta.

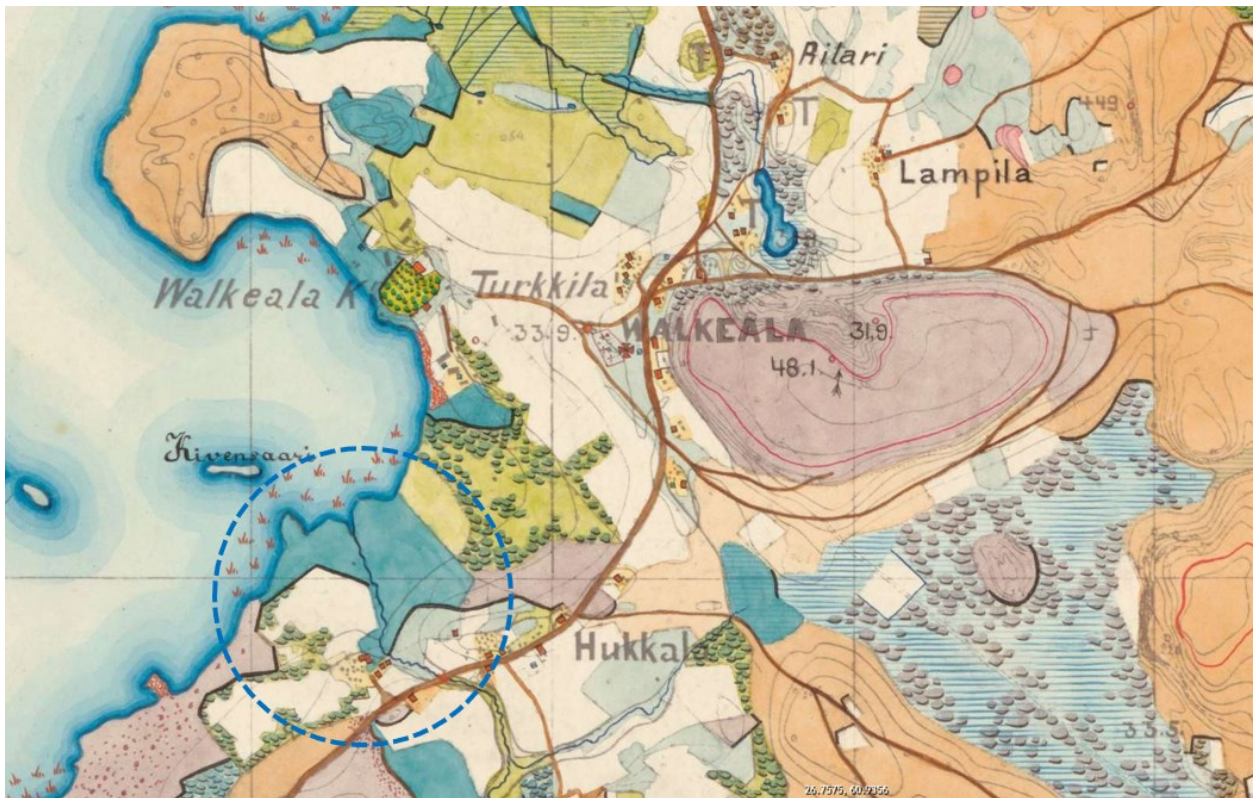
Muinaismuistot

Suunnittelualueella, Leiritiestä länteen noin 80 metrin päässä Paununpolun kohdalla, sijaitsee kiinteä muinaisjäänös ”Nurmiraanta”. Muinaisjäänös käsittää kaksi myöhäisintään 1800-luvun alun uunin jäännöstä. Uunien ympärille on määritetty noin 10 metrin suoja-alue.

Leiritien länsipuolen arkeologista tilannetta on käsitelty ja selvitetty useaan otteeseen vuodesta 2006 lähtien. Valkealan kunta laati alueelle rivitalorakentamisen mahdollistavan asemakaavan vuonna 2006, joka kuitenkin kumoutui hallinto-oikeudessa valittajien vedotessa siihen, että alueella sijaitsevat kuopanteet olisivat hiilimiiluja. Museoviraston edustaja totesi vuonna 2006 kuopanteiden olevan mahdollisia hiilimiiluja. Kymenlaakson museo teki tarkastuksen kohteeseen vuonna 2013, jolloin museon edustaja totesi, että kuopanteet eivät olisi hiilimiiluja. Vuonna 2014 Kouvolaan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyssä arkeologisessa selvityksessä kuopanteiden arveltiin mahdollisesti olevan Valkealan Pappilan liittyvien rakennusten maakellareiden jäänteitä 1800-luvulta tai 1900-luvun alusta. Vuonna 2018 tätä asemakaavaa varten laadittiin uusi arkeologinen tarkkuusinventointi (Kouvola, Nurmiraanta, arkeologinen inventointi 2018, Mikrolitti Oy). Tuoreimmassa inventoinnissa aluetta tutkittiin vanhojen karttojen avulla ja maastossa metallinilmaisimella ja maanäytekairalla sekä kaivamalla koekuoppia. Tutkimuskohteina olevien kuopanteiden ei todettu oleva muinaisjäänöksiä. Alueelta havaittiin kuitenkin kaksi uutta kohdetta, kahden uunin jäännökset, jotka todettiin täyttävän kiinteän muinaisjäänöksen vaatimukset.



Kuva 12. Muinaisjäänöksen aluerajaus maastokartalla.



Kuva 13. Senaatinkartta arviolta vuodelta 1900.

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö

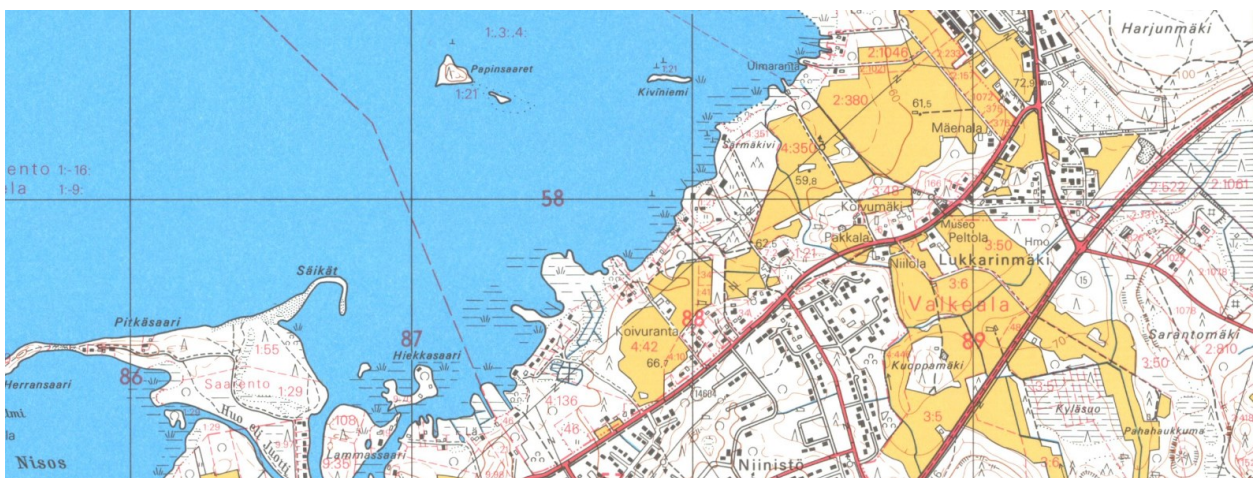
Suunnittelualue on kuulunut Valkealan Pappilan maihin, joka oli oma kylänsä 1700-luvulla. Pappilassa on ollut asutusta mahdollisesti jo 1600-luvulla. Valkealan uusi seurakunnan väen vuonna 1774 rakentamana pappila toimi kirkkoherran virkatalona vuoteen 1880, jonka jälkeen se siirrettiin nykyiselle paikalleen lähemmäs kirkonkylää. Siirretty pappila toimi sen jälkeen mm. käräjätalona. Kirkkoherralle rakennettiin uusi pappila (Niinistö) vuonna 1880. Rakennus sijaitsee Nurmiraanan kaava-alueen vierellä Leiritien itäpuolella. Kirkkoherran pappila Niinistön pihapiiriin on kuulunut puutarha ja navetta. Navetta on sittemmin purettu.



Kuva 14. Suunnittelualueetta kuvattuna vuoden 1941 ilmakuvassa (MML, historialliset ilmakuvat).



Kuva 15. Lappalanjärven ranta-aluetta maanmittauslaitoksen vuoden 1965 peruskartalla (kartoitus 1962).



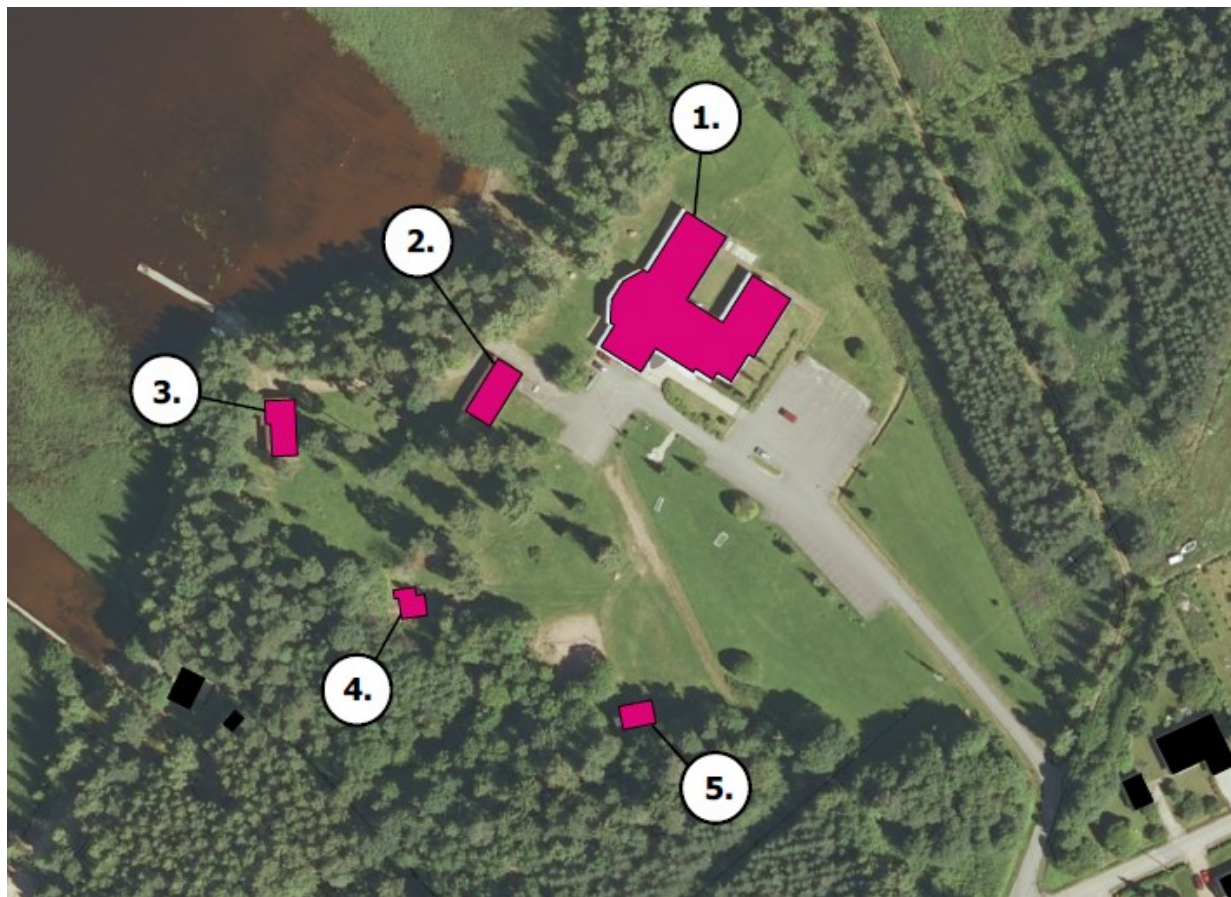
Kuva 16. Lappalanjärven ranta-aluetta maanmittauslaitoksen vuoden 1987 peruskartalla.

Kaava-alueen rakennuskanta koostuu alueella sijaitsevista asuinrakennuksista, vapaa-ajan asunnoista sekä seurakuntayhtymän Niinirannan toimintakeskuksesta rakennuksineen. Leiritien ja Vanhatien varrella olevilla pihapiireillä on jäljellä rakennuskantaa 1920-luvulta. Suunnittelualueeseen osin kuuluva Koivurannan asuinalue on rakentunut 2000-luvulla.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva toimintakeskus. Toimintakeskuksen alueella on sijainnut asuinrakennus ja pieni sauna ennen alueen siirtymistä Valkealan seurakunnan omistukseen. Nykyisistä alueella sijaitsevista rakennuksista vanhimmat ovat vuonna 1970 rakennettu nk. lasipalatsi, joka on toiminut alun perin alueen päärakennuksena ja vuonna 1971 valmistunut rantasauna. Lasipalatsi on ollut alun perin kerrosalaltaan 165 k-m² ja sen on suunnitellut insinööri Aarre Laiho. Pääpiirustuksissa rakennus koostuu kahdesta osasta; ruokalasta ja rippikoulusalista, joiden välissä on ollut kuisti. Rakennusurakkatarjouksen mukaan rippikoulusaliosan rakennusmateriaalina on voitu käyttää pappilasta purettavaa vanhaa aittaa. Rakennuksessa on ollut alun perin loiva pulpettikatto, joka on vuoden 1981 muutostöissä muutettu aumakatoksi. Samalla rakennuksen hirsirunkoinen rippikouluosa on purettu ja hirret on ilmeisesti käytetty tontilla sijaitsevan nk. jyväkirkon rakentamiseen. Jyväkirkon pinta-ala on 59 m² ja lasipalatsin pinta-ala pieneni 88 m²:öön. Jyväkirkossa ja lasipalatsissa ei ole vesijoh-toa tai viemäriä. Insinööri Aarre Laiho on suunnitellut myös toimikeskuksen rantasaunan. Rantasauna on pinta-alaltaan 90 m².

Lappalanjärven rannalla sijaitsevan Niinirannan toimintakeskuksen päärakennus on vuonna 1982 (Hannu Smahl) valmistunut yksikerroksinen rakennus, joka käsittää kokoontumis- ja majoitustiloja. Päärakennusta on laajennettu vuonna 1999, jolloin rakennus laajeni noin 600 neliöstä 1100 neliöön. Lisäksi toimintakeskuksen alueella sijaitsee jätekatos (2014) ja hirsirakenteinen venevaja (2009).

Tiedot Niinirannan alueen rakennuksista kaavoitusta varten on toimittanut Kouvolan seurakuntayhtymän kiinteistökehityssuunnittelija, arkkitehti Edla Mäkelä.



Kuva 17. Oheisessa kuvassa on esitetty Niinirannan toimintakeskuksen rakennukset: 1. Päärakennus. 2. Lasipalatsi 3. Rantasauna 4. Venevaja 5. Jyväkirkko



Kuva 18. Jyväkirkko, kuvat syksyltä 2021 ja kesältä 2020.



Kuva 19. Niinirannan toimintakeskuksen päärakennus.



Kuva 20. Niinirannan toimintakeskuksen nk. Lasipalatsi kuvattuna syksyllä 2021.



Kuva 21. Niinirannan toimintakeskuksen Rantasauna kuvattuna syksyllä 2021.



Kuva 22. Vasemmassa kuvassa Niinirannan toimintakeskuksen alueella oleva venevaja. Oikeanpuoleisessa kuvassa on järvelle avautuva näkymä toimintakeskukselta.

Suunnittelualueen vanhin rakennus sijaitsee Vanhatien varrella, mikä on rekisteritietojen mukaan rakennettu 1920-luvulla. Vanhatien varrella sijaitsee myös 1970-80-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia. Lappalanjärven rannalla sijaitsee kolme vapaa-ajan asuntoa. Maalarinpolun varrella sijaitsee 1960-70 -luvuilla rakennettuja omakotitaloja sekä yksi uudehko 2010-luvulla rakennettu talo.



Kuva 23. Vasemmassa kuvassa Lappalanjärven rannalla sijaitseva vapaa-ajan asunto. Oikeassa kuvassa Vanhatien varrella oleva rekisteritiedon mukaan 1920-luvulla valmistunut rakennus.

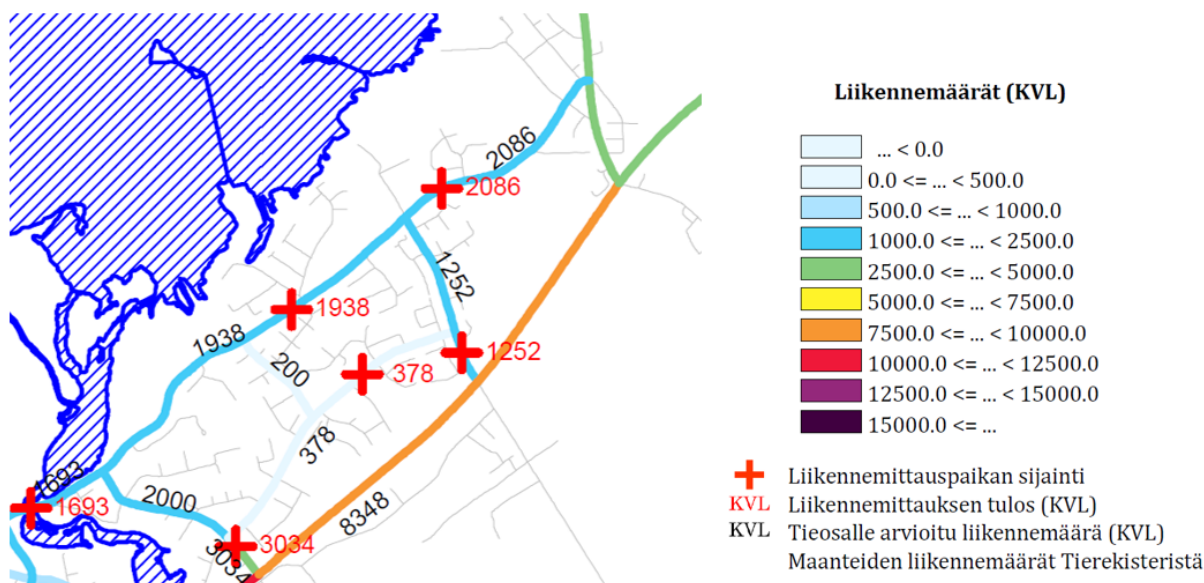
Palvelut ja työpaikat

Alueella sijaitsee Kouvolan seurakunnan omistama Niinirannan toimintakeskus. Kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu Valkealan palveluihin. Valkealan kirkonkylän keskusta sijaitsee Leiritieltä mitattuna noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Kaava-alueeseen kuuluvia katuja ovat Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Koivurannankatu, Koivurannankatu, Uimarannantie ja Maalarinpolku. Vanhatie on alueellinen kokoojkatu, joka on aiemmin ollut valtion maantie. Alueella ei sijaitse erillisiä pysäköintialueita, vaan pysäköinti on toteutettu tonttikohtaisesti.

Vanhaticien liikennemäärä on selvitetty vuoden 2016 meluselvityksen yhteydessä (Kouvolaan kau-
kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016). Vanhaticiellä oleva keskimääräinen vuo-
rokausiliikenne (KVL) on noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Selvityksen yhteydessä Vanha-
ticien liikennettä on laskettu Koivurannankadun risteyksen ja Leiritien risteyksen itäpuolella olleiden
liikennemittauslaitteilla.



Kuva 24. Alueelta vuonna 2016 mitatut liikennemäärät.

Tekninen huolto

Koivurannan alueella sijaitsee olemassa oleva Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkko. Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alue kattaa nykyisen asemakaavoitetun alueen, joten Leiritien ja Koivurannan

asuinalueen välinen alue ei kuulu tällä hetkellä vesihuollon toiminta-alueeseen. Leiritien länsipuolella sijaitsevan peltoaukean kautta kulkee vesihuoltolinja. Alueella sijaitsee myös KSS Verkko Oy:n sähkölinjoja sekä Telian datakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt, melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Suunnittelualue rajautuu Vanhatiehen, josta aiheutuu liikennemelua. Vanhatiehen rajautuvien olemassa olevien rakennuspaikkojen piha-alueilla melutaso on päiväaikaan Vanhatien puolellakin alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Yöaikaan Vanhatiehen rajautuvat pihat ovat alle 50 dB meluvyöhykkeellä. Vanhatiehen välittömästi rajautuvia alueita lukuun ottamatta suunnittelualue on hyvin hiljainen.



Kuva 25. Vasemmalla suunnittelualueen päiväajan (klo 7-22) keskiäänitasot ja oikealla yöajan (klo 22-7) keskiäänitasot.

Virkistysalueet

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee luontopolku "Huikeinlenkki". Luontopolku lähtee Poununpolun päästä kulkien kohti pohjoista Valkealan kirkonkylän venevalkaman suuntaan. Polulta pääsee järven rannalle rakennetulle lintutornille. Luontopolku on toteutettu maaston herkillä osilla pitkospuin. Alueella sijaitsee myös kaupungin tällä hetkellä ylläpitämä koirapuisto, jonne on pääsy Pekkulantien kautta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Valkealan kirkonkylän uimaranta ja viljelyspalstoja. Lappalanjärvi on osa melontareittiä Kouvola-Luumäki-Lappeenranta.



Kuva 26. Vasemmalla luontopolun varrella sijaitseva lintutorni, keskellä koirapuisto ja oikealla Valkealan kirkonkylän venelaituri ja uimapaikka (5.2.2020).

Maanomistus

Suurimmat maanomistajat ovat Kouvolan kaupunki ja Kouvolan seurakuntayhtymä. Alueella on myös yksityishenkilöiden omistuksessa olevia kiinteistöjä. Lappalanjärven vesialueen omistaa Valkealan osakaskunta. Maanomistustilanne on esitetty liitteessä 4.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

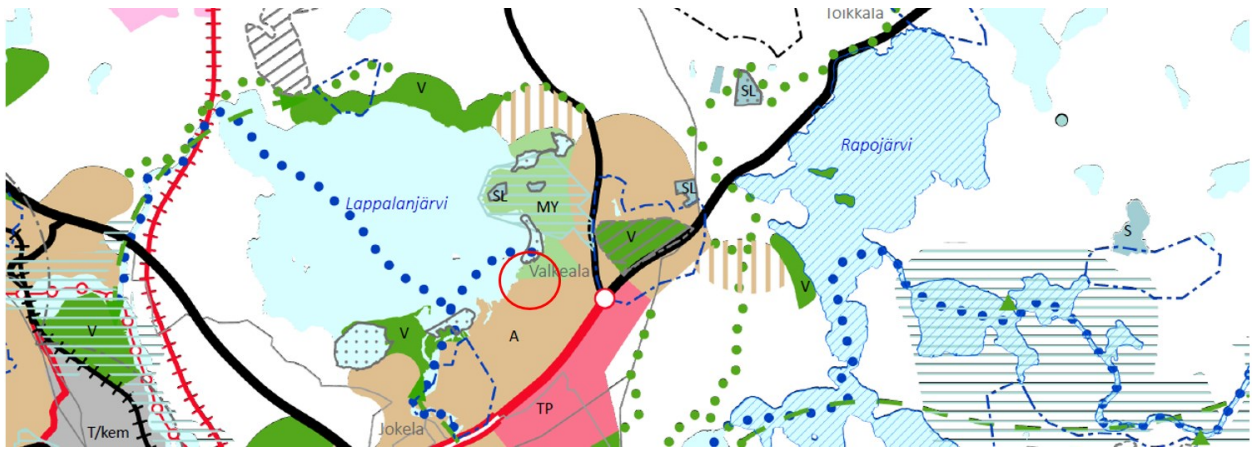
Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 15.6.2020. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava ja se on voimaan tullessaan kumonnut aikaisemmat Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat.

Suunnittelualan eteläosa on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Maakuntakaava-merkintään liittyy lisäksi seuraavat suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreittien jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Pohjoisosa suunnittelualueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joiden luontoarvoihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota. MY-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa: Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden ominaispiirteiden vaaliminen ja luontoalueen yhtenäisyys.

Natura2000-verkoston kuuluvat alueet on merkitty maakuntakaavaan. Merkinnällä osoitetaan Euroopan unionin komission hyväksymät luontodirektiivissä määritellyt luontotyytit ja lajien elinympäristöt. Lisäksi osoitetaan komissiolle ilmoitetut lintudirektiivin mukaiset erityiset suojelualueet. Näiden suojelualueiden huomioon ottamisesta on säädetty Luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

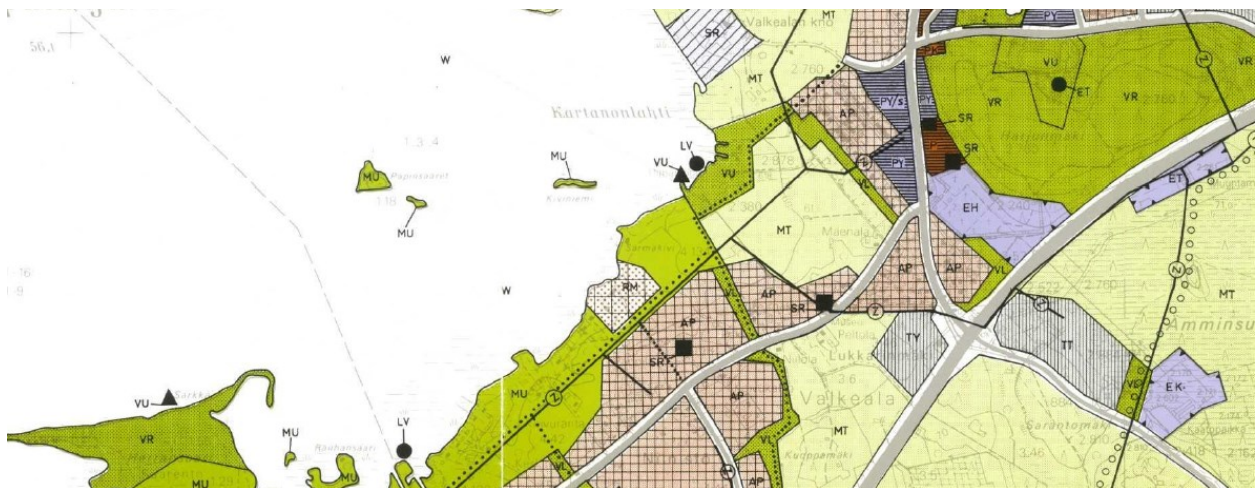
Lappalanjärvi kytkeytyy Välväylän melontareittiin, joka on merkitty maakuntakaavaan ylimaakunnallisena melontareittinä (mel). Välväylän melontareitti yhdistää Suomenlahden merialueet sekä Kymijoen vesistön ylimaakunnallisesti Etelä-Karjalan vesistöalueisiin. Melontareitiltä on merkitty osuus Valkealan venevalkamalle.



Kuva 27. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella ympyrällä Kymenlaakson maakuntakaavaan 2040.

Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaava

Valkealan kunnanvaltuuston 1984 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), ranta-alue on maa- ja metsätaloudenvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MY), ja Niinirannan toimintakeskuksen alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM).

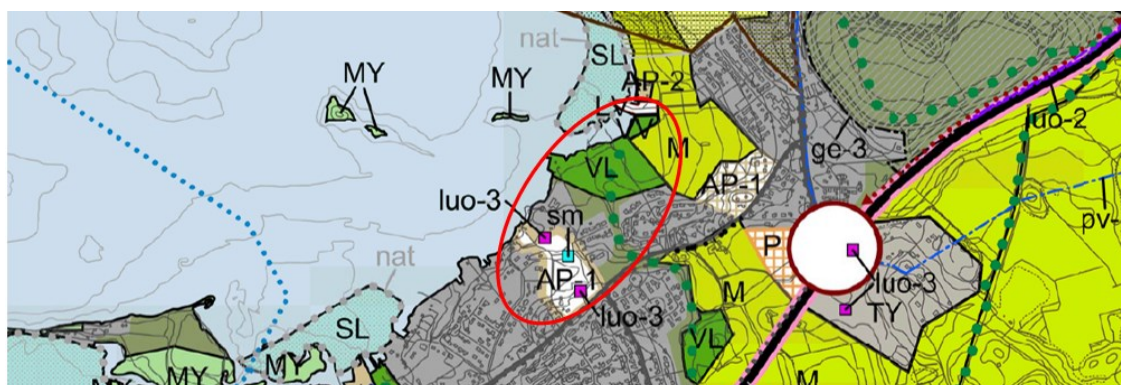


Kuva 28. Ote Kirkonkylän-Jokelan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Suunnittelualueutta koskee myös Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lv. 6.1.2016). Leiritien länsipuolinen alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. AP-1 -alueelle on määrätty yleiskaavassa toimenpidekielto: Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Alueen pohjoisosassa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), joka on kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osa alueesta on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka maankäyttö on ratkaistu muilla kaavoilla. Virkistykseen tarkoitettujen alueiden poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, jonka suunnittelu voi edellyttää MRL 90 §:n mukaista yleisen alueen toteuttamissuunnitelmaa tai ulkoilualin 7 §:n mukaista ulkoilureittitoimitusta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on merkitty uimaranta-alue (VV) ja vene-satama/venevalkama (LV). LV-alueutta voidaan yleiskaavamääräyksen mukaan käyttää melonnan vesillelasku-/rantautumispaikkana. Suunnittelualueella on kaksi luo-3 -merkintää (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde) ja yksi muinaismuistokohde (sm). Natura-alue on

merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) ja Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi tai siihen ehdotetuksi alueeksi. Lappalanjärvi on merkitty vesialueeksi (W).



Kuva 29. Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Asemakaavan suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella soikiolla.

Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavatonta aluetta Leiritien länsipuolella sekä ranta-alueella seurakunnan toimintakeskuksen länsi- ja pohjoispuolella. Toimintakeskuksen alue asemakaavoitettu ja sen käyttötarkoitukseksi on merkitty *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue* (YK). Korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0.25$, jolloin korttelin 313 rakennusoikeus on yhteensä noin 10 900 k-m². Toimintakeskuksen pohjois- ja itäpuolella on *virikistysaluetta* (V).

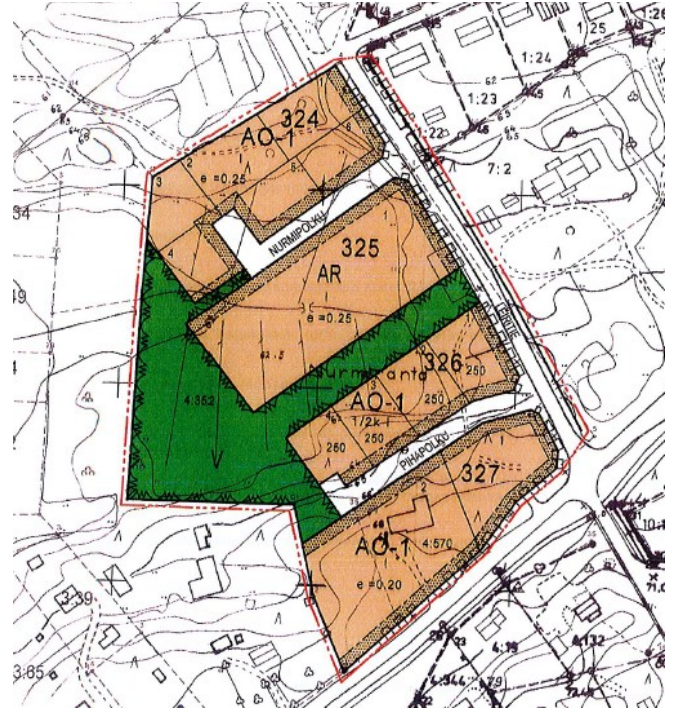
Suunnittelualueen länsiosien pientalokorttelit on merkitty asemakaavassa *asuinpientalojen korttelialueeksi* (AP), *asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla tontille saa rakentaa paritalon tai yhden perheen asuinrakennuksen* (AP-1) tai *erillispientalojen korttelialueeksi* (AO). Asuinkortteleissa rakentamisen tehokkuus vaihtelee $e=0.15-0.2$. Kerroslukuina asuinpientalojen korttelialueilla on $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{1}{2}$. Asuinkortteleiden lomassa on *puistoksi* (VP) ja *leikkiipuistoksi* (VK) merkittyjä alueita.

Leiritie on kaavan *katualuetta*. Vanhatie on suunnittelualueen kohdalla merkitty *yleiseksi tieksi vierialueineen* (LYT).



Kuva 30. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Valkealan kunta laati Leiritien länsipuolelle rivitalo- ja erillispientalopainotteisen asemakaavan vuosina 2005-2006. Asemakaavassa oli osoitettu Leiritieltä kaksi erillistä tonttikatua lounaaseen, joiden ympärille oli suunniteltu neljä asuinkorttelia. Valkealan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 18.9.2006 ja hyväksymispäätöksestä tehtiin valitus silloiseen Kouvolan hallinto-oikeuteen. Valituksessa vaadittiin asemakaavan kumoamista vedoten alueella sijaitseviin kuopanteisiin, joiden valittaja otaksui olevan muinaismuistolain suojelemia muinaisjäännöksiä. Kaavaa laadittaessa ei oltu tehty erillistä muinaisjäännosinventointia kuopanteista. Kouvolan hallinto-oikeus päätyi kumoamaan asemakaavan hyväksymispäätöksen, sillä kaavaratkaisu ei perustunut hallinto-oikeuden mukaan riittäviin kaavan vaikutuksien arvioinnin mahdollistaviin selvityksiin. Nurmiraunan asemakaavoitusta varten alueelle laadittiin arkeologinen selvitys vuonna 2018, jolloin alueen muinaisjäännostien todellinen tilanne saatiin varmuudella selvitettyä.



Kuva 31. Kouvolan hallinto-oikeuden vuonna 2007 kumoama asemakaava.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta. Alueelle on tarpeen laatia Koivuran asuinaluetta täydentävä asemakaava. Uuden asuinalueen osan ohella asemakaava luo puitteet Lappalanjärven viheralueverkostolle.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Suunnittelukohde on mainittu kaavoitusohjelmakohteena ensimmäisen kerran Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvola seurakuntayhtymä
- Kouvola Vesi Oy
- KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
- Elisa Oy, Telia Oyj
- Alueella toimivat yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvola Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää ja sitä on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö ja muut asemakaavaa koskevat neuvottelut

Viranomaisten työneuvottelu 4.10.2018

Kaavahanketta on käsitelty viranomaisten työneuvottelussa 4.10.2018. Neuvottelussa keskusteltiin alueen muinaisjäännöksestä sekä luontoarvoista.

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, joten kaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua.

Neuvottelu Kouvola seurakuntayhtymän kanssa 25.5.2020

Kaavahankkeen aloitusvaiheessa keskusteltiin Kouvola seurakuntayhtymän kanssa yhtymän omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta 25.5.2020. Seurakuntayhtymä toi ilmi mahdollisuuden Niinirannan toimintakeskuksen mahdollisesta myymisestä. Toimintakeskus on nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), joten mahdollisessa myyntitilanteessa uudella omistajalla olisi hyvin rajalliset mahdollisuudet kehittää aluetta. Seurakuntayhtymä esitti, että toimintakeskuksen kaavamääräystä muutettaisiin mahdollistamaan myös muu toiminta kuin kirkollinen ja seurakunnallinen toiminta.

4.3.5. Maankäyttösopimus

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia, mikäli yksityisten maanomistajien omistamille alueille osoitetaan merkittävässä määrin korttelialueita ja rakennusoikeutta.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille ja haltijoille. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 22.6.2020 mennessä.

Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpienaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitseva seurakunnan toimintakeskus ja ympäröivä pientaloasutus sekä alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaavasuunnittelussa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asiallisesti laadittu ja kaavan tarkoitus ja merkitys huomioiden riittävä. (MRL 63 §)

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson liitto: Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Hyväksytty maakuntakaava tulee huomioida asemakaavan muutoksen jatkovalmistelussa.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 sisältö Nurmiraannan kaavahankkeen alueella on kuvattu kaavaselostuksessa. Nurmiraannan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Nurmiraannan asemakaavaluonnos on laadittu siten, että se ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaava- tai maakuntakaavatilanteen kanssa.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvityksissä ei ole mainittu rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on eri ikäistä rakennuskantaa, mutta alueelta ei ole vanhoissa inventoinneissa (Kymenlaakson rakennuskulttuuri (1992) ja Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008) huomioitu erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, lukuun ottamatta vanhaa tielinjaa, joka mukailee Vanhatietä. Aluetta koskevia uudempiä inventointeja ei ole. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualueen länsiosassa Koivurannan asuinalueella sijaitsee viime vuosikymmeninä valmistuneita asuinrakennuksia ja Lappalanjärven rannalla on muutamia vapaa-ajan asuntoja. Kymenlaakson museo katsoo, että asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt asumisen ja virkistysalueiden painopisteet (Kuva 2) toimivat hyvänä lähtökohtana alueen kehittämiselle.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvola seurakuntayhtymän omistama toimintakeskus, jonka läheisyydessä ovat vanha päärakennus, rantasauna ja nk. Jyväkirkko. Kymenlaakson museo katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset Niinirannan toimintakeskuksen alueen osalta kaipaavat lisäselvitystä. Museo esittää, että Niinirannan

toimintakeskuksen alueen rakennuskanta inventoidaan tarvittavilta osin kaavaa varten, jotta alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen selvittäminen on mahdollista.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella on suoritettu arkeologinen inventointi Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavaan liittyneen yleisinventoinnin yhteydessä (S. Pärssinen 2014) sekä arkeologinen tarkkuusinventointi (H. Poutiainen 2018). Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Nurmiraanta (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000025622). Kyseessä on historiallisen ajan asuinpaikka, jolla sijaitsee kaksi uunirakennetta. Uunien itäpuolella, osin muinaisjäänösalueen ulkopuolella, erottuu maastossa myös rakennuksen kivijalka.

Hankealueeseen liittyvät arkeologiset selvitykset ovat ajan tasalla ja tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä riittävät kaavan laatimista varten.

Vastine: Kuvaus Niinirannan toimintakeskuksen rakennuskannasta on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3 *Rakennettu ympäristö - Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö*. Kappaleessa toimintakeskuksen rakennukset on esitetty valokuvien ja kerrottu rakennusten valmistumisvuodet. Toimintakeskuksen rakennuksilla ei ole arvioitu olevan erityisiä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja, joten alueelle ei ole esitetty rakennussuojelumerkintöjä.

Kymenlaakson pelastuslaitos: Etäisyys Kouvolan vakinaisesta paloasemasta on noin 10 km. Etäisyys Valkealan paloasemalta on noin 5 km. Alue kuuluu 2-riskiluokkaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole arvioitu täydennysrakentamisen vaikutusta asukasmäärän lisääntymiseen.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraava:

Suunnittelualueella on otettava huomioon pelastustoiminnan edellytykset, kuten täydennysrakentamisen pelastusjärjestelyt ja sammutusvesi. Sammutusvesi tulee järjestää alueelle voimassa olevan sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Vastine: Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty ohjeellisesti 22 uutta pientalotonttia. Lisäksi kahta olemassa olevaa vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkaa on esitetty asuintonteiksi ja lisäksi kaava sisältää neljä voimassa olevan asemakaavan rakentamatonta tonttia. Kaava-alueella on siten rakentamattomia ohjeellisia pientalotontteja yhteensä 26. Kaava-alueen länsipuolella olevalla Koivurannan pientaloalueella asumistiheys on noin 3,22 asukasta rakennuspaikkaa kohden. Vastaavalla mitoituksella Nurmiraannan kaava-alueen asukasmäärä lisääntyisi noin 84 asukkaalla.

Sammutusveden saatavuus tulee huomioida alueen yhdyskuntatekniikkaa rakennettaessa.

KSS Verkko Oy: KSS Verkolla on alueella ilmajohtoverkkoa. Alueesta on tehty yleissuunnitelma ja alueen keski- ja pienjänniteverkot tullaan maakaapeloidaan tulevaisuudessa. Liitteenä on ote yleissuunnitelmasta. Suunnitellut keskijännitekaapelireitit, jotka yleissuunnitelmassa näkyvät on

suunniteltu huomioiden olemassa olevat yhteydet.

Asuinalueen laajentumisen myötä on todennäköistä, että alueelle joudutaan rakentamaan uusi puistomuuntamo. Muuntamon sijoittaminen tulee mahdollista esimerkiksi viheralueelle.

Vastine: KSS Verkko Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Kaavaluonnoksen yleismääräyksiin on kirjattu, että virkistysalueille voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattuja laitteita, rakennelmia ja rakennuksia.

Kouvolan seurakuntayhtymä: Kouvolan seurakuntayhtymä omistaa alueella korttelin 313 ja sillä sijaitsevan toimintakeskuksen. Ko. korttelin kaavamerkintä on tällä hetkellä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK).

Tulevaisuudessa on hyvin todennäköistä, että korttelilla tulee olemaan jotain muuta käyttöä kun nykyisenlainen käyttö. Mahdollista on myös, että alueen ja rakennukset omistaa joku muu kuin seurakuntayhtymä.

Seurakuntayhtymän näkemyksen mukaan olisi hyvä jos korttelin 313 kaava mahdollistaisi tulevaisuudessa esimerkiksi matkailu-, majoitus- ja ravintolatoiminnan, mahdollisesti myös muuta kaupallista toimintaa.

Vastine: Kaavaluonnoksessa korttelissa 313 sijaitsevan Niinirannan toimintakeskuksen alueen käyttötarkoitukseksi on esitetty palvelurakennusten korttelialuetta (P), jolle saa sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja. Kaavaluonnoksessa esitetty käyttötarkoitus mahdollistaa nykyisen käytön, mutta ei ota kantaa omistussuhteeseen toisin kuin voimassa olevan asemakaavan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus (YK). Korttelin 313 rajausta on esitetty muutettavaksi.

MTK Kaakkois-Suomi: MTK-Kaakkois-Suomella ei ole OAS:iin lausuttavaa. Alueen kiinteistöjen omistajille tiedottaminen on tärkeää kaikissa vaiheissa.

Vastine: Alueen kiinteistöjen omistajia tiedotettiin kaavoituksen käynnistymisestä kirjeitse. Kaavaluonnosta esitellään tarvittaessa etäyleisötilaisuudessa kaavan valmisteluvaiheessa.

Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry: Kaavasunnitelmaan on merkitty virkistyspainotteen alue, joka rajautuu Lappalanjärven Hovinlahden rantaan. Hovinlahden rannassa sijaitsee Lappalanjärven lintutorni, jolta aukeaa näkymä Hovinlahdelle ja kauemmas Lappalanjärvelle. Hovinlahden rantametsät ovat alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä.

Ensinnäkin lintuyhdistys toivoo, että alueella tulee jatkossakin olemaan lintutorni. Ihmisten kiinnostus lintuja ja luontoa kohtaan on ollut viime aikoina kasvussa. Erilaiset näkötornit ja muut vastaavat luonnon tarkkailun mahdollistavat rakennelmat luovat tärkeää pohjaa luontoharrastamiselle.

Toisekseen on syytä huomioida, että nykyinen torni on jo valitettavan huonokuntoinen. Lintuyhdistys haluaa esittää ajatuksen nykyisen tornin kunnostamisesta tai mahdollisesti kokonaan uuden tornin rakentamisesta. Nykyinen torni on sijainniltaan aivan rantametsän rajassa. Tässä tilanteessa kannattaisi harkita tornin paikan siirtoa hieman avarammalle maapalstalle lähemmäs rantaa.

Lintuyhdistys haluaa vielä muistuttaa, että lintu- ja näkötorneja on Kouvolan seudulla kovin vähän. Tästä syystä helposti saavutettava ja hyvin suunniteltu tornilla varustettu luontokohde voisi saavuttaa suosiota paikallisen väestön keskuudessa. Kouvolan seudun lintuharrastajien keskuudessa tällaiselle kohteelle olisi varmasti suuri kysyntä.

Vastine: Lintutorni sijoittuu Huikeinlenkin varrelle ja alue on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Nykyinen lintutorni on merkitty kaavaluonnokseen ohjeellisen rakennusalan merkinnällä. Lisäksi kaavaluonnoksen yleismääräyksiin on kirjattu, että lähivirkistysalueelle voidaan toteuttaa alueen virkistyskäyttöä tukevia rakennelmia. Lintutorni lukeutuu virkistyskäyttöä tukevaksi rakennelmäksi, joten mahdollinen tornin siirto olisi mahdollista em. kaavamääräyksen perusteella. Kaikessa luontopolun ympäristössä tapahtuvassa rakentamisessa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota alueen luonnonarvojen säilyttämiseen.

Mielipide 1: Omistamme vanhempieni kanssa seuraavat kaksi kiinteistöä Nurmiraannan alueelta: 286-449-4-555, 286-449-4-556. Esitämme, että kaavoituksessa molempien kiinteistöjen tehokkuusluku nostettaisiin 0,20:een. Molemmat kiinteistöt tarjoavat maksukykyisille perheille arvostetun asuinalueen yhdistettynä järvinäköalaan. Maksukykyiset perheet haluavat usein myös riittävästi asuinneliöitä, joten tehokkuusluvun korottaminen mahdollistaisi jopa uusien veronmaksajien houkuttelemisen Nurmiraannan alueelle Kouvolaan.

Vastine: Tehokkuusluku $e=0.20$ on melko yleisesti käytetty olemassa olevalla Koivuraannan asuinalueella. Tehokkuutta $e=0.20$ voidaan soveltaa em. kiinteistöjen alueella. Tehokkuusluku on ollut aiemmin $e=0.15$, eli muutos ei ole merkittävä. Asemakaavaluonnoksessa korttelirajauksia on muotoiltu uudelleen, eikä nykyiset kiinteistörajat vastaa täysin asemakaavassa esitettyä korttelijakoa. Tehokkuuslukua käytettäessä tontin pinta-ala vaikuttaa rakennusoikeuden määrään.

Mielipide 2: Haluaisimme siis toteuttaa tontillamme pientalorakentamista. Kulkuyhteys Koivuraannankadun kautta - kuten tähänkin asti ja myös alustavassa suunnitelmassa.

Vastine: Koivuraannan alueella rantaan rajautuvia rakennuspaikkoja on merkitty asuinkäyttöön. Alue rajautuu olemassa olevaan asuinalueeseen, joten kyseinen mielipiteessä viitattu alue on osoitettu kaavaluonnoksessa erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Mielipide 3: Miksi vireillä olevaan asemakaavaan ei olla otettu mukaan osoitteessa Uimarannantie 75 olevaa kiinteistöä (sekä sen viereistä kiinteistöä nro 45 jotka liitteenä olevassa kuvassa punakynällä ympyröitynä)? Kyseisen ensimmäisen kiinteistön nro 75 omistaja käyttää oman kiinteistönsä ulkopuolella olevia kaupungin alueita kuin omiaan joka aiheuttaa epätasaa arvoa muille lähialueen kiinteistöjen omistajille.

Kiinteistön 75 omistaja on käyttänyt yleistä uimaranta aluetta mm. mullan säilytykseen. Mullassa on ollut roskia, jotka ovat levinneet uimarannan ympäristöön. Valitukseni jälkeen multakasat kyllä poistettiin nopeasti, mutta ne olivat siinä sitä ennen useita vuosia rumentamassa aluetta. Uimarannan alue heidän (75) tonttinsa ympäriltä näyttää siltä, että kiinteistön omistajille ei riitä enää mitenkään oma tontti vaan he pyrkivät levittäytymään ympäröivälle alueelle joille heillä ei ole tietääkseni laillista käyttöoikeutta. Voidaanko tällaisia asioita rajoittaa asemakaavoituksen kautta vai onko tarkoitus pidemmällä aikavälillä antaa kiinteistön omistajalle "käyttöönsä" koko Valkealan keskustan uimaranta? Onko luontoarvot huomioitu nyt tässä asiassa oikein ja tasapuolisesti?

Ihmettelen myös miten kiinteistön (nro 75) omistajat ovat voineet saada luvan puistoalueelle rakennettuun auto/venetalliin? Ihan vaan mielenkiinnostakin kyselen näin jälkikäteen, että olisinko minäkin saanut vuokrata kiinteistöni vieressä sijaitsevaa puistoaluetta ja rakentaa jotain siihen ihan vaan tasa-arvon nimissä? Entä jos useammat alueen asukkaat haluavat jatkossa samaa, onnistuuko sellainen?

Vastine: Uimarannantien ympäristö on tällä hetkellä asemakaavoittamatonta aluetta ja Uimarannantie on yksityistie. Tien kautta pääsee Kouvolan kaupungin ylläpitämälle Valkealan kirkonkylän uimarannalle. Tämän asemakaavan yhteydessä on tarkoituksena mahdollistaa Uimarannantien muuttaminen yksityistiestä katualueeksi. Uimarannantietä ympäröiviä alueita ei asemakaavoiteta tässä yhteydessä.

Lisäksi Pohjois-Kymen moottorikelkkailijat ry toimitti tiedoksi ja huomioitavaksi karttoja alueen moottorikelkkareiteistä. Moottorikelkkareittien alueelle ei ole osoitettu rakentamista kaavaluonnoksessa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen ja kaavaluonnoksen esittelytilaisuus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta, eli kaavaluonnoksen nähtävilläolosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.10.2021. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistot olivat julkisesti nähtävillä 20.10.-26.11.2021 välisenä aikana tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten. Lisäksi asiasta tiedotettiin suunnittelualueen maanomistajia kirjeitse. Asianosaisille viranomaisille ja muille alueen toimijoille annettiin mahdollisuus lausua asemakaavaluonnoksesta 26.11.2021 mennessä.

Osana asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemista järjestettiin kaavaluonnoksen esittelytilaisuus 2.11.2021 verkossa Teams-sovelluksen avulla alueen maanomistajille ja kaikille kaavahankkeesta kiinnostuneille. Tilaisuudesta tiedotettiin maanomistajille lähetetyillä kirjeillä sekä kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla. Tilaisuuden tavoitteena oli kertoa hankkeen tavoitteista, lähtötiedoista ja esitellä nähtävillä olevan asemakaavaluonnoksen sisältöä. Tilaisuudessa osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnittelusta. Tilaisuudessa oli 12 osallistujaa. Esittelyn loppuun oli varattu aikaa kysymyksille, mielipiteille ja keskustelulle, mutta osallistuneilla ei ollut tilaisuudessa sellaisia esittää.

Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan valmisteluvaiheen aineistosta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus:

Yleistä

Suunnittelualue, joka sijaitsee noin kaksi kilometriä Valkealan kirkonkylän eteläpuolella, sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa jo aiemmin rakennettuun Koivurannan asuinalueeseen.

Kaava-asiakirjojen mukaan asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpientaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitsevan seurakunnan toimintakeskuksen ja ympäröivää pientaloasutusta koskevaan asemakaavatilanteeseen tehdään muutoksia.

Ohjaava kaavoitus

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen käytössä olleista kaava-asiakirjoista käy ilmi, että ko. asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa ohjaavan kaavoituksen, Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n, Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaavan eikä myöskään Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan kanssa. Kaavamuutoksella on ohjaavan kaavoituksen tuki.

Turvallisuus- ja häiriötekijät sekä selvitykset

Kaavassa on kaavamääräyksiin huolehdittu hulevesien käsittelystä, melusuojauksesta, rakentamistavasta, rakentamiskorkeudesta ja yhdyskuntateknisestä huollosta. Lisäksi kaava huomioi Natura 2000-verkoston kuuluvan kohteen. Kaavaratkaisu ei myöskään ole ristiriidassa lepakko- eikä liito-oravaselvitysten kanssa. Kaava huomioi Nurmijärven muinaisjäännöksen.

Tie ja liikenne

Kaavamuutosalueen sisäinen ja sitä sivuava tieverkko on jo nykyisellään kaupungin katuverkkoa. Asemakaavan muutosalue sijaitsee siten, että sen maankäyttöön liittyvä liikenne tulee kuormittamaan sekä valtatiä 15 Jyväskylän liittymän kautta että maantietä 368 Vanhatien liittymän kautta. Keskimääräiset vuorokautiset liikennemäärät ovat valtatiellä 15 noin 8500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita n. 530 ajon./vrk ja maantiellä 386 noin 4500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita n. 180 ajon./vrk. Nopeusrajoitus valtatiellä 15 Jyväskylän liittymän kohdalla on 70 km/h ja maantiellä 368 Vanhatien liittymän kohdalla 40 km/h. Asumiseen painottuvan maankäytön lisääntymisestä huolimatta vt 15:n ja mt 368:n kapasiteetti riittää eikä sujuvuuden tai liikenneturvallisuuden osalta ole odotettavissa merkittävää muutosta verrattuna nykytilaan.

Lopuksi

Ottaen huomioon kaavaa varten tehdyt selvitykset, kohdealueen maankäytön, kaavaratkaisun sekä kaavassa annetut kaavamääräykset maankäytön asianmukaiselle järjestämiselle, ELY-keskus katsoo, että esteitä kaavatyön eteenpäinviemiselle ei ole.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kirjataan tiedoksi.

Kymenlaakson liitto: Kymenlaakson liitolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaavaluonnokseen Nurmiraanta (kaava nro 42/002).

Vastine: Kymenlaakson liiton lausunto kirjataan tiedoksi.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoshankkeen luonnoksen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kymenlaakson museo esitti kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lausunnossaan (KyM139, 22.6.2020), että Niinirannan toimintakeskuksen alueen rakennuskanta inventoitaisiin tarvittavilta osin kaavaa varten, jotta alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen selvittäminen olisi mahdollista. Kaavamuutoslunnonksen kaavaslostuksessa toimintakeskuksen rakennukset on esitetty valokuvien ja kerrottu rakennusten valmistumisvuosi. Museo on kaavoittajan kanssa samaa mieltä siitä, että toimintakeskuksen rakennuksilla ei ole erityisiä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.

Museo toteaa, että suunnittelualueen historia sekä rakennuskanta esitetään kaavaslostuksessa riittävässä määrin. Museolla ei ole muuta huomioitavaa asemakaavamuutoksen lunnonksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella sijaitsee yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Nurmiraanta (rekisteritunnus 1000025622), joka on otettu kaavaehdotuksessa asianmukaisesti huomioon ja merkitty kaavaan sm-merkinnällä ja aluerajauksella. Merkintään liittyvä määräys "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös", on kuitenkin puutteellinen, ja sitä tulee täydentää vastaamaan muinaismuistolain 1 §:n sanamuotoa ja sisältöä seuraavasti: "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. **Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.** Lisäksi määräykseen tulee lisätä lause: **"Kohdetta koskevasta suunnitelmista on pyydetty Kymenlaakson museo lausunto".** "Kymenlaakson museo" voidaan korvata määräyksessä myös sanoilla "aluevastuumuseo", "museoviranomainen" tai käsitteellä "asiassa toimivaltainen museoviranomainen".

Kaavaslostuksen mukaan on kaavan vaikutuksia muinaisjäänöksen vähennetty rajaamalla kohde rakentamisen ulkopuolella ja varustamalla se 10 m:n laajuisella suoja-alueella, jotka molemmat edesauttavat arkeologisen kohteen säilymistä jatkossa. Säilymistä edesauttavat myös muinaisjäänöksen merkitseminen kaavakartalle ja kohteeseen liittyvän määräyksen täydentäminen kaavaan Kymenlaakson museon esittämään muotoon.

Museolla ei ole muuta kommentoitavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Alueen muinaisjäänöstä koskevaan kaavamääräykseen lisätään Kymenlaakson museon lausunnossaan esille tuomat kirjaukset. Muinaisjäänös käsittää kaksi myöhempiintään 1800-luvun alun uunin jäänöstä. Tässä yhteydessä tarkennetaan, että 10 metrin suoja-alue sisältyy varsinaiseen muinaisjäänöksen aluerajaukseen. Asemakaavassa ei ole esitetty erillistä uutta suoja- aluetta.

Kouvolan kaupunki, Ympäristöpalvelut: Ympäristöpalveluilla ei ole lausuttavaa Nurmiraannan asemakaavasta.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

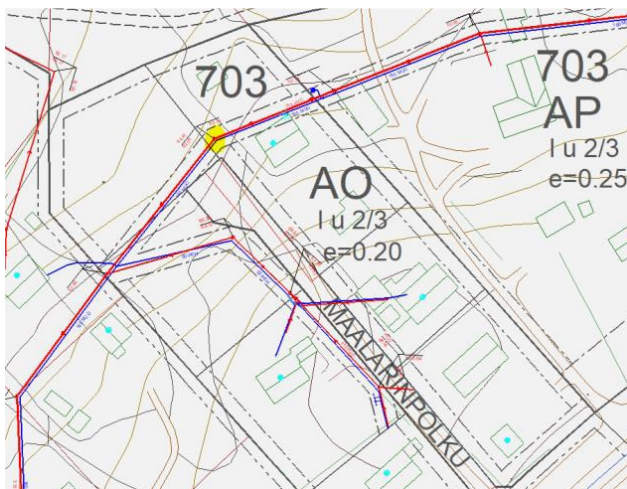
Kouvolan Vesi Oy: Kaavaehdotus sijoittuu Kouvolan Valkealan kirkonkylän kaupunginosaan. Asemakaava laajentaa Koivurannan asuinalueutta mahdollistamalla uusien pientalotonttien rakentamisen.

Nurmiraannan asemakaava-alue on pääosin Kouvolan Veden vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella. Vuonna 2021 laaditussa toiminta-alueen päivityksessä Nurmiraanta on kuitenkin tunnistettu vesihuollon laajentumisalueeksi, jolloin se voidaan myöhemmin liittää toiminta-alueeseen kunnallistekniikan rakentamisen myötä.

Vesihuollon järjestäminen uusille asemakaavassa osoitetuille tonteille on tarkasteltu kaavoituksen yhteydessä laatimalla alueelle vesihuollon yleissuunnitelma (M. Haapala). Vesihuollon yleissuunnitelman mukaan asemakaavan muutos ei edellytä merkittäviä johtosiirtoja.

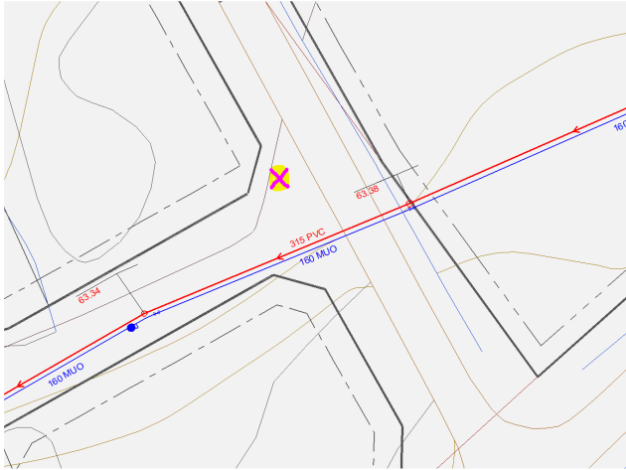
Asemakaavaluonnoksessa on esitetty johtoja varten varattu alueen osa korttelin 703 alueelle, jossa kulkee Kouvolan Veden nykyinen pääviemäri ja päävesijohto. Pääviemäriin pienen kaltevuuden ja korkeusaseman vuoksi sitä ei ole mahdollista siirtää pois korttelialueelta. Virtaama jätevesiviemäriässä on huomattavan suuri, jonka vuoksi uuden pumppaamon perustaminen tätä varten ei ole taloudellisesti järkevää. Kuitenkin päävesijohdon siirto pois korttelialueelta on tietyiltä osin mahdollista ja se tarkastellaan tarkemman vesihuollon suunnittelun yhteydessä. Kuitenkin jätevesiviemäriä varten johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten kuin se kaavaluonnoksessa on esitetty.

Maalarinpolulla sijaitsevat keräilyviemäri ja jakelujohto on rakennettu aikoinaan korttelialueelle ja ne on liitetty edellä mainittuihin pääviemäriin ja päävesijohtoon. Maalarinpolun keräilyviemäri ja jakelujohto on teknisesti mahdollista siirtää lähes kokonaan katualueelle ja liittää alla olevassa kuvassa keltaisella korostettuun kohtaan, mutta johdot eivät ole kunnan puolesta saneerauksen tarpeessa. Lisäksi johtojen siirron kustannuksista on sovittava erikseen.



Kuva: Maalarinpolun vesihuoltoverkoston mahdollinen liittämiskaipa korostettuna keltaisella.

Sammutusveden ottoa varten voidaan alueelle järjestää vesihuollon rakentamisen yhteydessä sammutusvesiasema, jonka alustava sijainti olisi katualueella Leiritien ja Nurmiraannantien eteläisessä risteyksessä, ks. alla oleva kuva. Sammutusvesiaseman tarve ja sijainti sovitaan erikseen pelastuslaitoksen kanssa.



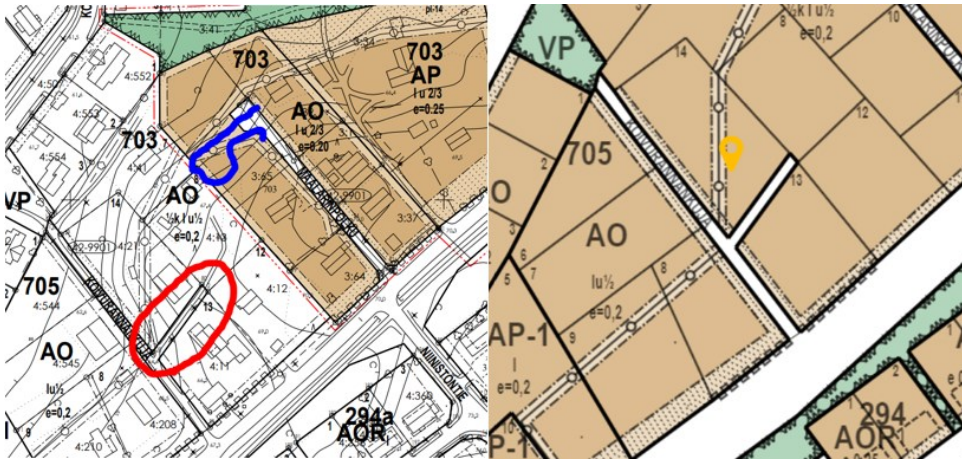
Kuva: Sammutusvesiaseman alustava sijainti Leiritien ja Nurmiraantien risteyksessä.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Korttelin 703 halki merkitty johdolle varattu alueen osa säilytetään asemakaavassa. Maalarinpolun kortteleiden jakeluvesijohdon ja keräilyviemäriin alue on tässä tilanteessa tarkoituksenmukaista rajata rakentamisen ulkopuolelle. Kyseiset johdot on mielekästä siirtää aikanaan katualueelle, kun johtojen saneeraustarve tulevaisuudessa tulee eteen.

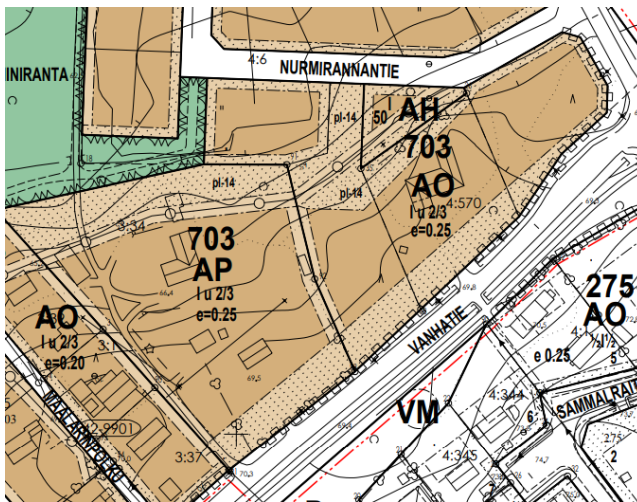
Kouvolan kaupunki, yhdyskuntatekniikka:

1. Loimipolun kainalossa on aiemmin ollut VK-merkintä. Nyt siinä on VP. VP:tä ei ole selitetty kaavamerkintäluettelossa.
Samaiseen alueeseen liittyen uusi palaute ja kysymys: VP-alueella on le-merkintä eli ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Kaavoittajalle kysymys: miksi on haluttu muuttaa VK (=leikkipuisto) VP- ja le-merkinnäksi. Kyseinen leikkialue on selvityksessä esitetty jääväksi ja sinne on tehty korjaustoimenpiteitä vuonna 2021.
2. Kaavan ulkopuolelle on jätetty Koivurannankuja, josta haaroittuu katu koilliseen. Sekä Koivurannankuja että tuo sivuhaara ovat ilman kääntöpaikkaa. Olisin toivonut, että tässä yhteydessä myös tuo osa olisi otettu mukaan kaavaan ja parannettu samalla kadun toimivuutta. Tai toisekseen, sivuhaaraa hyödyntävälle kiinteistölle olisi voinut ulottaa katuyhteyden Maalarinpolun kautta. Em. sivuhaara on ympyröity alla olevassa vasemmassa kuvassa punaisella ja ehdotelma uudesta katuyhteyden sijainnista on piirretty samaiseen kuvaan sinisellä. (oikeanpuoleinen kuva nykykaavasta).

Sinällään sivuhaara kyllä palvelisi nykypaikassaan myös kiinteistöä 4:12, jos uudessa kaavassa siltä poistettaisiin suora tonttiliittymä Vanhatielle. Vaihtoehtona olisi, että tuo sivuhaara muutettaisiin ajoyhteydeksi, jolloin sen kunnossapitovastuu poistuisi kaupungilta. Nykymuodossaan se ei vastaa tarkoitustaan katuna, jonka kunnossapitovelvollisuus on kunnalla.



Tonttiliittymistä: asemakaavassa on jätetty tonttiliittymä korttelin 703 muutamalle tontille (ks. kuva alla).



On liikenteellisesti epätarkoituksenmukaista, että kokooja-/pääkadulle sallittaisiin tonttiliittymiä. Asemakaava tulee tehdä niin, että Vanhatien puoleisille kortteleille saadaan katuyhteys sivukatu-
jen kautta ja Vanhatien rajalle tulee merkitä koko kaavan pituudelta liittymäkielto.

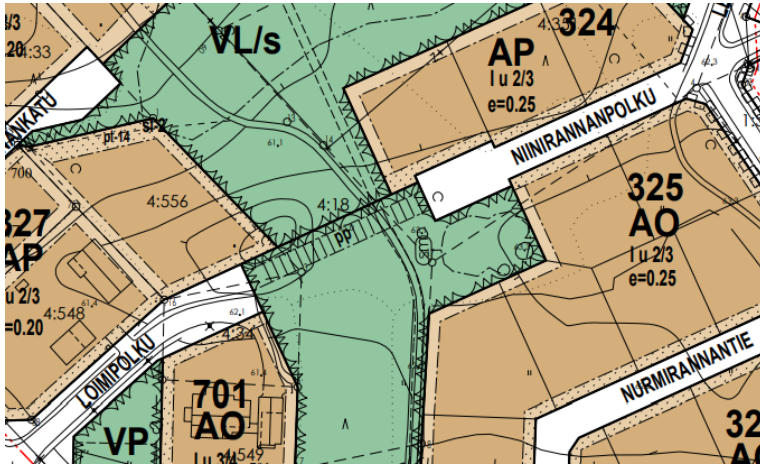
Lisäksi samaiseen kortteliin 703 liittyen: kaavan laatijan olisi tullut / tulisi pohtia, onko pientalo-
kortteleita tarkoituksenmukaista tuoda noin lähelle pää-/ kokoojakatua (Vanhatie) liikennemelun
takia? Meluntorjunta-asiat tulisi ratkaista jo kaavoitusvaiheessa eikä jättää meluntorjuntaa yhdys-
kuntatekniikan ratkaistavaksi meluste- / rakenteellisin keinoin myöhemmässä vaiheessa. Kaa-
vaehdotus ei mahdollista tilavarausten osalta meluvallia eikä käytännössä meluaikaakaan enkä
tiedä, onko se liittymien kohdalla tarkoituksenmukaistakaan. Meluvallien mahdollisuus tulisi huo-
mioida kaavassa senkin takia, koska katujen rakentamisen yhteydessä tulee melko varmasti kai-
vumaita ja olisi taloudellista saada sijoitettua ne lähialueille.

Kaavaselostuksen mukaan uusilla alueilla on melutason yöohjearvo 45 dB. Ja kaupungin melu-
selvityksen mukaan Vanhatiehen rajautuvien olemassa olevien rakennuspaikkojen piha-alueilla
melutaso on päiväaikaan Vanhatien puolellakin alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Yöaikaan Vanha-
tiehen rajautuvat pihat ovat alle 50 dB meluvyöhykkeellä. Kaavoituksella tulee varmistaa, että
uusilla alueilla saavutetaan yllä mainittu uusien alueiden yöohjearvo. Kaavamääräyksissä on kyllä
todettu, että rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida
Vanhatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja ääriä. Varmempaa kuitenkin olisi, jos
Vanhatien varteen olisi mahdollista sijoittaa meluvalli myös materiaalikuljetusten vähentämiseksi,
muutoinkaan kun kaavassa alueelle ei ole varattu alueita ylijäämämaita varten. Mikäli syystä tai

toisesta meluvalleille ei jätetä tilaa Vanhatien varteen, tulee kaavassa pohtia aluevaraukset muualta kaava-alueelta kaavan toteuttamisesta syntyville maa-aineksille.

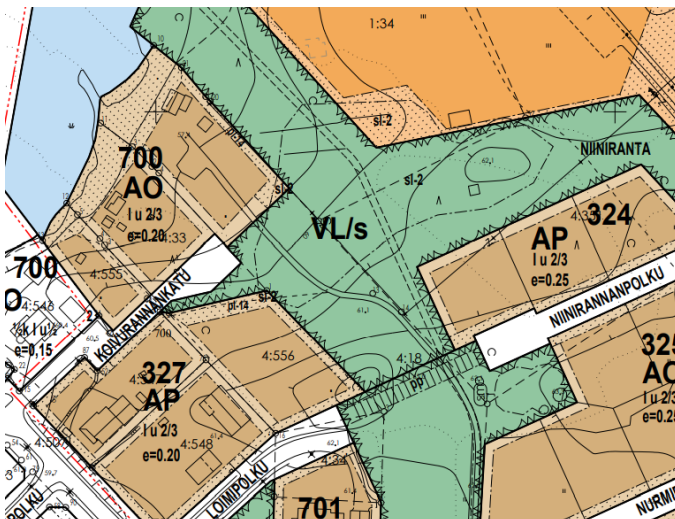
Samaiseen kortteliin 703 edelleen liittyen, kaavamuutoksessa on tehty mielestäni epätarkoituksenmukaisia ratkaisuja, kun korttelin poikki on merkitty johtoa varten varattu alueen osa. Onko kortteli tämän johdosta rakennuskelpoinen? / Voiko johtoja järjestellä katualueelle?

Loimipolun ja Niinirannanpolun väliin on merkitty pp-tie. Kuva alla.

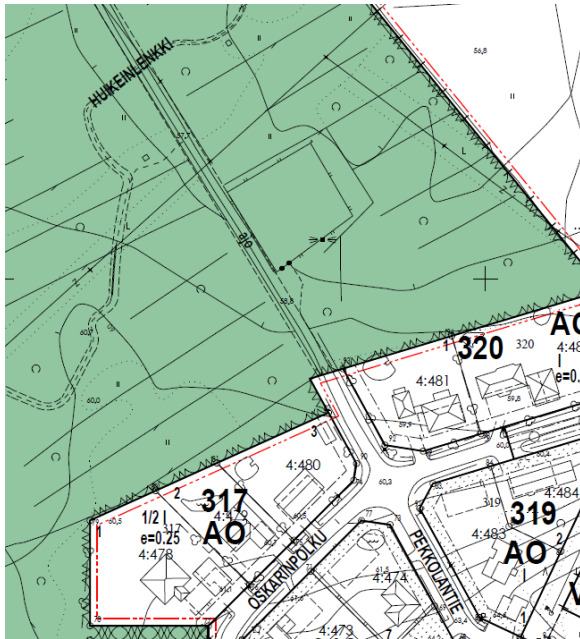


Käytäntö on osoittanut, että jos tuo pp-tie rakennetaan ja siihen yhtyvät kadut ovat kaikki suoria, niin moottoriajoneuvot oikaisevat pp-tien kautta säännöllisesti eikä välttämättä pienillä nopeuksilla. Olisi siten suositeltavaa, että Loimipolusta tehtäisiin suoraan läpiajokatu Leiritielle. Mikäli jostain syystä Nurmiraantaa ja Koivuranta ei voida yhdistää yhdellä kadulla, tulee kaavamerkin-
töjä muuttaa niin, että jo kaava ohjaa oikeaa liikennettä oikeaan paikkaan eikä yhdyskuntatekniikan tarvitse paikata asiaa myöhemmin rakenteellisin estein. (Tietty pp-tien talvihoidon mahdollis-
tava linjaus on huomioitava). Vaihtoehtona ovat siten joko pp-tien linjaaminen mutkaisemmaksi tai se, että pp- merkintä muutetaan ohjeelliseksi ulkoilupoluksi, jolloin jo väylän rakenne estää moottoriajoneuvoliikenteen läpikulun (ja kun ulkoilupolkua ei auratakaan, tilanteesta ei muodostu ongelmaa kunnossapitokaan ajatellen).

Kunnossapidon näkökulmasta kaavan laatijaa kehoitetaan pohtimaan uudelleen myös, onko korttelin 700 tonteille tarkoituksenmukaista viedä kulkuyhteys Koivurannankadun kautta vai voisiko katuyhteys tulla niille esim. jatkettavan Niinirannanpolun kautta, jolloin voitaisiin käyttää hyödyksi jo nyt olevaa maastoaukkoa (kantakartalla näkyy joku tieyhteys). Koivurannankadun jatkeeksi merkitty katuyhteys on kapea ja mutkikas, jolloin talvihoito lumitiloineen tulee olemaan vaikeaa. Kuva kohteesta alla.



Kaavaselostuksen mukaan Nurmirannaksi nimetyllä virkistysalueella sijaitsee koirapuisto ja koirapuiston pysäköintialueelle on merkitty ohjeellinen pysäköintialue. Alla kuva nähtävillä olleesta kaavasta.



Kaavassa ei näy merkintää ohjeellisesta pysäköintialueesta eikä sellaista kaavamerkintääkään ole mainittu kaavamerkintöjen luettelossa. Koska koira-aitaukset kuuluvat kaupungin ei-lakisääteisiin palveluihin ja niiden olemassaoloa selvittellään vähän väliä, olisi kaavassa syytä varata Pekkolantien päähän katualuetta, johon mahtuu kääntöpaikka. (Eli katualue ja kääntöpaikka tulisi nyt suunnitellulle VL-alueelle). Tilanne voi olla joskus niin, ettei kaupungilla ole syytä aurata VL-alueelle merkittyä ajoyhteyttä ja tällöin on tarpeen, että talvihoito voidaan suorittaa katualueen rajojen sisäpuolella.

Samaiseen Niinirannan virkistysalueeseen liittyen: Kaavaselostuksessa mainitaan, että suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee luontopolku "Huikeinlenkki". Luontopolku lähtee Paunulanpolun päästä kulken kohti pohjoista Valkealan kirkonkylän venevalkaman suuntaan. (Ensinnäkin, kaavassa on Paununpolku...)

Lisäksi toisaalla todetaan, että alueella ei sijaitse erillisiä pysäköintialueita, vaan pysäköinti on toteutettu tontikohtaisesti.

- ➔ Luontopolun sanotaan siis lähtevän Paununpolun päästä. Luonto- ja ulkoilupolkujen kävijämäärät ovat lisääntyneet suuresti koronan aikana. Esim. Kymijoen ulkoilureitin kävijöitä varten tehty pysäköintialueet ovat olleet jossain paikoissa riittämättömiä. Kun tässä yhteydessä on mahdollista, toivoisin tähän kaavaan kuitenkin otettavan erillisiä pysäköintialueita, nimenomaan Huikeinlenkin kävijöitä ajatellen. Ja tähän tulevaan pysäköintialueeseen vedoten, onko tarkoituksenmukaista, että Huikeinlenkki alkaa Paununpolun päästä eli voisiko ohjeellisen ulkoilupolun merkintää siirtää kaavassa alkavaksi paikasta, johon voidaan sujuvasti sijoittaa (edes ohjeellinen) pysäköintialue. Esim. jatkaa Leiritietä niin, että sen päähän saadaan pysäköintialue ja kääntöpaikka (jota siinä kadulla ei näy nyt olevan eikä kaavakaan sitä mahdollista)? Paununpolun (eli tontikadun) päähän pysäköintialuetta ei liene tarkoituksenmukaista sijoittaa.

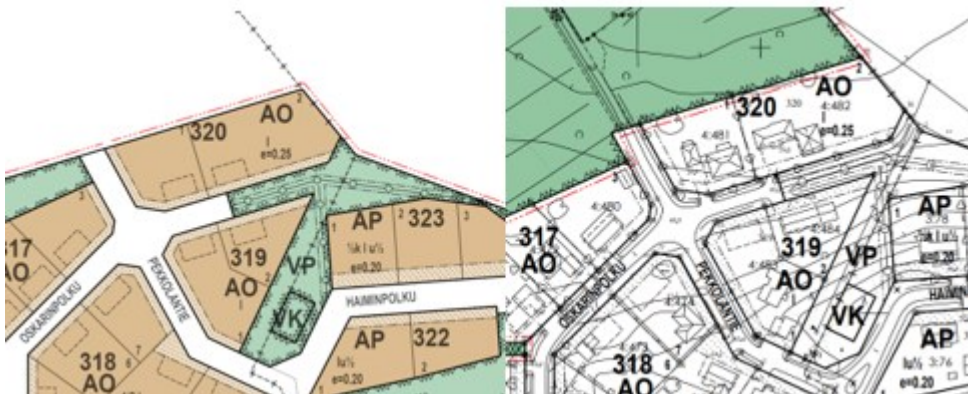
Katujen osalta kaavoittajan tulee varmistaa yhdyskuntatekniikan suunnittelun kanssa, että katujen päihin mahtuu kääntöpaikat lumitiloineen.

Lisäksi vielä todettakoon, että kaupunkia velvoittaa pelastuslain 30 § eli kaupungin on huolehdittava sammutusveden hankinnasta ja sammutusveden ottoapaikoista luonnonvesilähteisiin. Tämän

johdosta tässä kaavassa tulisi mahdollistaa pelastuslaitoksen vedenottaminen Lappalanjärvestä. Nyt laadittu kaavaehdotus ei päästä pelastuslaitosta mitenkään katuyhteyksien kautta järven rantaan. Tulisi kaupungille edullisemmaksi tehdä mahdollisuus vedenottamiseen luonnonvedestä kuin tehdä tarvittavat putkiverkostot tarvittavalle kapasiteetille.

Edellisestä aasinsiltana aiemmin lausuttuun palautteeseen Loimipolusta. Olisi tarkoituksenmukaista, että kaavassa ei tehtäisi niin paljon päättyviä katuja, jotta pelastuslaitos pääsisi paremmin paikalle ja muut ylimääräiset pois toista kautta. (=Loimipolusta voisi tehdä tämänkin takia läpiajokadun Leiritielle). Tässä kaavassa lähes kaikki kadut ovat päättyviä teitä.

Lähes viimeisenä palautteena uudelleen kaava-alueen rajoista: kun asemakaavaa muutetaan lähellä Oskarinpolkua (ja jos sekin jää umpitieksi), sen kadun päähän tulee varata alue autojen kääntöpaikalle. Kuvat alla (oikealla kaavaehdotus, vasemmalla nykyaika)



Asemakaavassa on hyvin huomattu muuttaa Vanhatien maantie-merkintä kaduksi idässä aina Pekkolan tielle asti. Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella sijaitsee kadut Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Uimarannantie, Maalarinpolku, Niinirannanpolku sekä Nurmiraannantie. Nurmiraannantie ja Niinirannanpolku ovat uusia asemakaavan mukaan rakennettavia katuja. Uimarannantie on tällä hetkellä yksityistie ja se on tarkoitus tämän asemakaavan myötä muuttaa kaupungin kaduksi. Täsmennettäköön, että kaavassa on tehty jatkoa myös Koivurannankadulle (vaikkakin edellä miltei esitetään sen jatkeen poistamista...).

- ➔ Kun kaava ulotetaan Uimarannantien yksityistieosaankin asti ja se muutetaan kaduksi ((hyvä juttu!)), niin kysymys kaavan laatijalle: miksei Vanhatien L-kaavamerkintä (liikennealue) osuutta noin Sattumantieltä Uimarannantien (kadun) liittymään ole myös muutettu kaduksi?

Myös uuden Uimarannantien kadun päähän olisi syytä varata alue kääntöpaikkaa varten, vaikkakin kunnossapitokaluston kääntyminen tapahtunee tulevina talvina uimaranta-alueella.

Vastine:

Leikkialue

Kaavateknisesti leikkipuistomerkintä (VK) vastaa käyttötarkoitukseltaan samaa asiaa kuin puistoalue (VP), jolle on tehty merkintä leikkialueesta. Kaavoituksessa maankäyttömuodoille on yleensä useita eri vaihtoehtoisia merkintätapoja.

Katu- ja pysäköintialueet

Ympäristöministeriön oppaan ”Asemakaavamerkinnot ja määräykset” mukaan auto-paikkojen sijoittaminen puistoon edellyttää siihen oikeuttavaa kaavamerkintää tai -määräystä. Sijoittamisen edellytyksenä on, ettei alueen käyttäminen kaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu. Asemakaavakartalle on lisätty ohjeelliset pysäköintialue-

eet Nurmiranann lähivirkistysalueelle Leiritien ja Pekkolangtien pohjoispuolelle koirapuiston vierelle. Leiritien päädyssä oleva autopaikotus palvelisi Huikenlenkin luontopolun käyttäjiä ja Pekkolangtien alue koirapuiston käyttäjiä.

Vanhatie on muutettu liikennealueesta katualueeksi Nurmiranann suunnittelualueen kohdalla. Sattumatien ja Uimarannantien välinen osa Vanhatiestä käsitellään osana Hirsitien alueen asemakaavamuutosta (Hirsitie, kaava nro 41/011, lisätietoja kaavahankkeesta: www.kouvola.fi/hirsitie).

Koivurannankadun jatke poistetaan. Myös alueen maanomistaja toivoi vastaavaa ratkaisua. Asemakaavaratkaisua on tarkennettu siten, että Koivurannankujan päätyyn on varattu tila kääntöpaikkaa varten. Oskarinpolun päättyvä katualueen osa on hyvin lyhyt ja kyseisen kadun varrella olevat tontit ovat kokonaisuudessaan rakennettuja. Kaavoittajan näkemys on, että alueen kunnossapito voidaan toteuttaa ilman kääntöpaikkaa, jonka osoittaminen aiheuttaisi tonttien käytölle suurta haittaa. Kaava-alue ei ole laajennettu kattamaan Oskarinpolkua ja siihen rajautuvia tontteja.

Katujen leveydet yms. asiat on suunniteltu yhteistyössä Kouvolan kaupungin yhdyskuntateknisen suunnittelun kanssa ja katualueiden tilantarve on tarkastettu asemakaavan valmisteluvaiheen jälkeen.

Ajoneuvoliittymäkiellot

Suunnittelualueella on ollut asutusta hyvin pitkään ja nykyinen Vanhatie sijaitsee samalla paikalla kuin missä on jo nähtävissä 1800-luvun senaatin kartoissa. Alueelle on sallittu rakentaa 60-50 -luvuilla siten, että rakennuspaikoille on ollut kulku suoraan Vanhatieltä. Alueelle on laadittu asemakaavoja myöhemmin vasta 1990-2000 -luvuilla, jolloin alueelle on osoitettu Vanhatieltä erkanevia tonttikatuja tai alueellisia koojakatuja. Jo tuolloin alkuperäisissä asemakaavoissa olisi pitänyt suunnitella alueen alempien luokkien kadut siten, että jo rakennetuilta rakennuspaikoilta voitaisiin järjestää kulku muualta kuin Vanhatien kautta. Osalle rakennuspaikoista on mahdollista järjestää kulkuyhteys toista kautta aiheuttamatta kohtuutonta haittaa. On syytä huomata, että Vanhatielle on lukuisia ajoneuvoliittymiä tämän asemakaavasuunnittelukohteen ulkopuolella. Kaava-alue laajennetaan Vanhatien osalta siten, että Vanhatielle voidaan asettaa ajoneuvoliittymäkielloja.

Liikennemelu

Asumisen osalta alueidenkäytön suunnittelussa sovelletaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista vuodelta 1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Alueen liikennemelua on tutkittu Kouvolan kaupungin meluselvityksessä vuonna 2016 (Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016). Selvitystä ja siihen liittyviä meluvyöhykekartoja on hyödynnetty tämän asemakaavan suunnittelussa. Selvityksen melumallinnus on perustunut liikennemäärien mittaukseen ja alueen maastomalliin, joten se antaa hyvän kuvan alueen liikennemelutilanteesta. Alueella olemassa olevilla vanhoilla rakennuspaikoilla ja alueelle kaavalla osoitettavilla uusilla rakennuspaikoilla melutilanne on kaikkiaan alle päiväohjearvon (alle 55 dB(A)) ja alle yöohjearvon (vanhoilla alueilla alle 50 dB(A) ja uusilla alueilla alle 45 dB(A)), joten nykytilanteessa liikennemelun ei voida katsoa aiheuttavan erityistä meluhaittaa. Suunnittelualue erottuu pikemminkin varsin hiljaisena alueena. Laadittavana oleva

asemakaava ei merkittävässä määrin lisää Vanhatien liikennemääriä, eikä Valkealassa Koivurannan, Hirsmäen, Niinistön ja Kukkuranmäen alueella ole nähtävissä sellaisia maankäytön muutoksia, jotka lisääisivät Vanhatien liikennemääriä merkittävästi lisäten liikennemeluhaittaa. Pitkämatkainen liikenne kulkee Valkealanväylällä (Niinistön alueen kohdalla KVL 8348 ajon./vrk), eikä ole syytä olettaa, että tätä liikennettä ohjattaisiin alemman tason katuverkkoon Vanhatielle. Täten kaavasuunnittelualueen kohdalla ei ole nähtävissä meluntorjuntatarpeita nyt tai tulevaisuudessa, joten Vanhatiehen rajautuvien lähinnä olemassa olevien rakennuspaikkojen osoittamiselle asu- miselle ei nähdä esteitä, eikä Vanhatien katualuetta ole tarkoituksenmukaista leven- tää olemassa oleville rakennuspaikoille meluntorjuntarakenteiden toteuttamista var- ten.

Sammutusvesi

Kymenlaakson pelastuslaitos ei ole tuonut lausunnossaan ilmi tarvetta Lappalanjär- ven luonnonveden ottamiselle. Tällaisen mahdollisuuden tarjoaminen asemakaa- vassa on haastavaa. Sammutusveden toimittaminen on alueen yksityiskohtaista suunnittelua ja tarvittaessa hätätilanteessa pääsystä Lappalanjärven rantaan on syytä keskustella Kouvolan seurakuntayhtymän kanssa, sillä toimintakeskuksen kautta on käytännössä ainoa mahdollisuus päästä järven rannalle pelastuskalustolla. Kouvolan Vesi Oy toi ilmi lausunnossaan, että sammutusveden ottoa varten voidaan alueelle järjestää vesihuollon rakentamisen yhteydessä sammutusvesiasema, jonka alustava sijainti olisi katualueella Leiritien ja Nurmiraannantien eteläisessä risteyksessä. Sam- mutusvesiaseman tarve ja sijainti sovitaan erikseen pelastuslaitoksen kanssa.

Lisäksi huomautetaan, että nähtävillä ollut kaavasuunnitelma oli kaavaluonnos, eikä kaavaehdotus. Lausunnossa esille tuotuja kaava-aineistossa esiintyneitä kirjoitusvir- heitä on ja teknisluonteisia virheitä on korjattu selostuksesta ja kaavakartasta.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Kaavamääräyksiin on lisätty puistoalueen (VP) selite.
- Pekkulantie on katkaisu siten, että nykyisin voimassa olevassa asemakaa- vassa oleva pohjoinen osa kadusta on poistettu. Täten kääntötilalle ei ole tarvetta.
- Nurmiraannan lähivirkistysalueelle nykyisen koirapuiston vierelle on merkitty ohjeellinen pysäköintialue (p)
- Koivurannankadun jatke on poistettu ja kulku rantatonteille on merkitty ajo- yhteyksin.
- Loimipolun ja Niiniraannapolun välinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp) on muutettu ohjeelliseksi ulkoilupoluksi.
- Leiritien katualuetta on jatkettu koilliseen ja sen päätyyn on varattu tila kääntöpaikalle. Leiritien päätyyn Nurmiraannan lähivirkistysalueelle on mer- kitty ohjeellinen pysäköintialue (p). Huikeinlenkin luontopolulle varattua oh- jeellisen ulkoilupolun merkintää on jatkettu Leiritien päätyyn.
- Uimaraannantien päätyyn on merkitty kääntöpaikka.
- Vanhatielle on merkitty lisää ajoneuvoliittymäkieltoja.

Kouvolan seurakuntayhtymä, kiinteistö- ja hautauspalvelujen johtokunta: Keskustelun pe- rusteella kiinteistö- ja hautauspalvelun johtokunta toteaa yksimielisesti lausuntonaan, että ase- makaavaluonnos hyväksytään muutoksitta.

Vastine: Kouvolan seurakuntayhtymän kiinteistö- ja hautauspalvelujen johtokunnan lausunto kirjataan tiedoksi.

KSS Verkko Oy: KSS Verkko Oy:llä sijaitsee 20 kV ja 0,4 kV sähköverkkoa alueella. maakaape- leita asemakaavan alueella. Alueen sähköverkkoa on tarkoitus saneerata osittain vuoden 2022

aikana. Vanhantien varressa olevien kiinteistöjen 400 V sähköverkko tullaan saneeraamaan vuoden 2022 aikana. Lisäksi uutta sähköverkkoa rakennetaan Leiritien varteen.

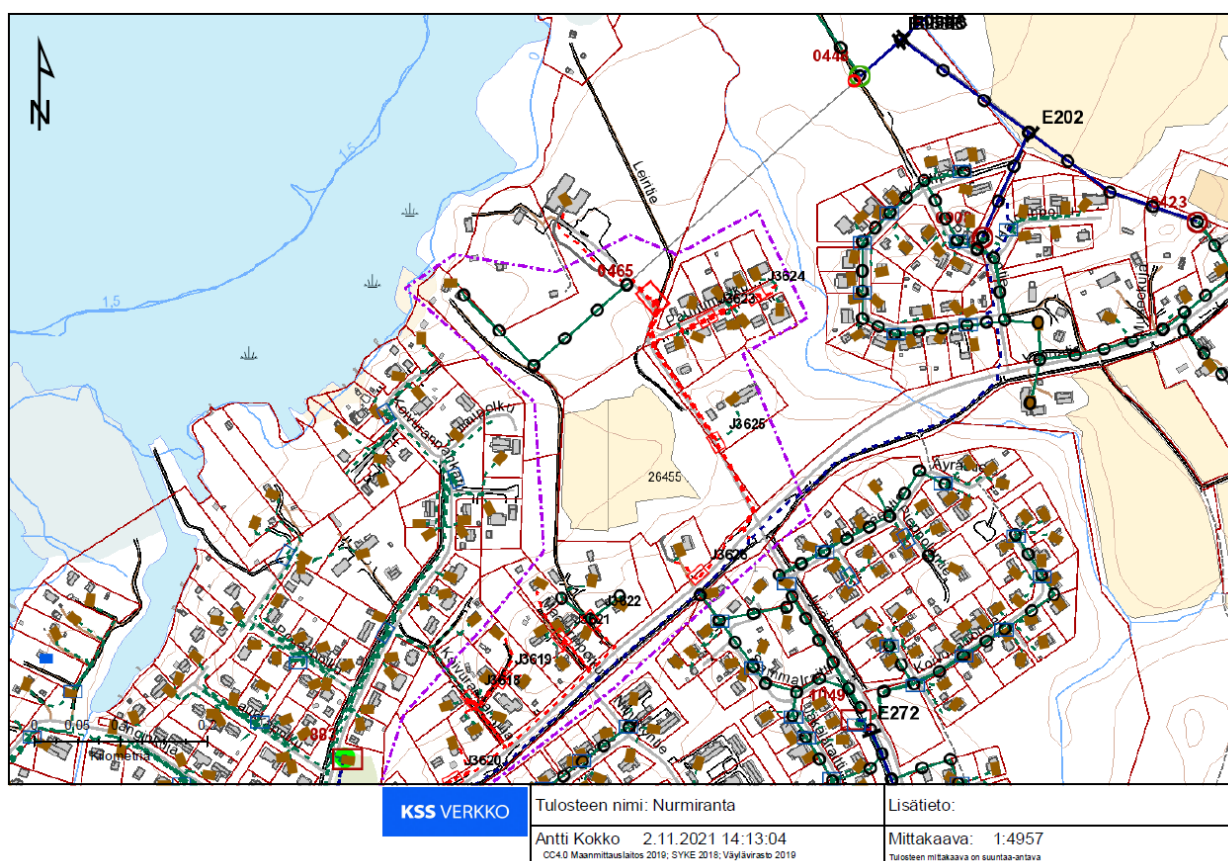
Uudet kaapeliyhteydet sijoitetaan Leiritien varteen ja uusi puistomuuntamo sijoitetaan Leiritien päähän. Muuntamolta lähtee jäävä ilmajohto, joka kulkee Vanhatie 46 B kiinteistölle Lappalanjärven rantaan. Ilmajohto kulkee VL/s alueella. Ilmajohto sijaitsee myös sl-2 alueella. Ilmajohto tullaan purkamaan ja korvaamaan maakaapelilla Niinirannapolun ja raitin varteen alueen sähköverkon saneerauksen yhteydessä. Tätä ilmajohtoa ei saneerata vuoden 2022 suunnitelmassa.

Uusille tonteille ja katuosuuksille rakennetaan sähköverkko alueen rakentamisen yhteydessä.

Valkealan alueen sähköverkosta on tehty yleissuunnitelma ja yleissuunnitelman pohjalta asemakaavalla ei ole vaikutusta yleissuunnitelman mukaisen sähköverkon toteutukseen. Yleissuunnitelman mukaiset toimenpiteet tehdään vuoden 2022 saneerauksessa.

Liitekartassa on esitetty vuonna 2022 rakentuva sähköverkko.

KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.



Vastine: KSS Verkko Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Sähkönjakeluinfran sijoittelussa on syytä ottaa huomioon laadittava asemakaava. KSS Verkkoa pyydetään huomioimaan, että uudelle asuinalueen osalle tehdään maanrakennustöitä sitä toteutettaessa. Samassa yhteydessä myös Leiritien katualue on tarpeen saneerata.

Mielipide 1 (kirjattu muistiin suullisten keskustelujen perusteella): Asemakaavasta pitäisi poistaa kaksi uutta tonttia korttelista 703 sekä eteläisin tontti korttelista 325. Niinirannapolun ja Loimipolun välille ei saa tulla autoliikennettä.

Vastine: Ajoneuvoliikenne ei ole mahdollista Niinirannapolun ja Loimipolun välillä. Katujen välinen alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), johon on merkitty ohjeellinen ulkoilupolku. Lähivirkistysalue on yleistä virkistykseen käytettävää aluetta, jolloin siellä moottoriajoneuvolla ajo on lähtökohtaisesti kiellettyä.

Asemakaavassa rakennuskorttelit on muodostettu siten, että ne muodostavat teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Koivurannan alue on tyyppillistä erillispientalojen asuinalueita ja nyt laadittavana oleva asemakaava täydentää kyseistä asuinalueita. Kortteleiden sijoittelusta huolimatta alueelle ohjeellisina tonteina esitetyt rakennuspaikat ovat kohtuullisen suuria, mikä tuo väljyyttä alueelle. Mielipide ei johda kortteleiden pienentämiseen.

Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

Mielipide 2 (kirjattu muistiin suullisten keskustelujen perusteella): Leiritielle olisi hyvä saada kevyen liikenteen väylä. Lappalanjärven rantaan pitäisi olla yleinen pääsy leirikeskuksen lounaispuolelta. Alueen uusille tonteille pitäisi saada rakentaa yhteen kerrokseen. Asuinpientalojen kortteli 324 pitäisi poistaa kaavasta järvelle avautuvan maiseman, huonon rakennettavuuden ja liito-oravan vuoksi. Kaavoitettavan alueen tulisi kattaa Huikeinlenkin luontopolun koko alue, jotta luontopolun tulevaisuus olisi turvattu. Vanhatien ja Leiritien risteyksen pohjoispuolelle (Leiritien koillispuolelle) voisi osoittaa rakentamista tai ainakin aluetta pitäisi siistiä.

Vastine: Alueen nykyiset ja ennakoidut liikennemäärät eivät vaadi kevyen liikenteen väylän rakentamista. Asemakaava ei suoranaisesti estä kevyen liikenteen väylän rakentamista, sillä Leiritie on osoitettu yhtenäisenä katualueena. Leiritien katualuevarauksen laajuus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän suunnittelun alueelle. Asia ratkaistaan Leiritielle asemakaavan voimaantulon jälkeen laadittavassa katusuunnitelmassa.

Asemakaava ei estä rakentamista yhteen kerrokseen. Asemakaavassa on esitetty lähivirkistysalueita, jotka rajautuvat Lappalanjärveen.

Korttelin 324 poistamiselle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, jonka perusteella kortteli sijoittuu maaperäolosuhteiltaan Koivurannan asuinalueella tyyppilliselle alueelle. Liito-oravan esiintyminen on otettu kaavaratkaisussa huomioon, eikä kortteli sijoitu liito-oravan elinympäristöksi sopivalle metsäalueelle.

Asemakaavoitettava alue on mahdollista laajentaa kattamaan Huikeinlenkin pohjoisosa.

Tämä laadittavana oleva asemakaava ei kata Vanhatien ja Leiritien pohjoispuolista kulmausta, joka on nykyisessä asemakaavassa merkitty virkistysalueeksi. Alueen poikki kulkee vesi- ja viemärijohtoja, jotka tulisi siirtää, mikäli alueelle aiottaisiin toteuttaa rakentamista. Kouvolan Vesi Oy on asemakaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan todennut, että kyseisen viemärin pienen kaltevuuden johdosta viemärin siirtäminen olisi haasteellista. Asemakaavoitettavaa aluetta ei laajenneta koskemaan Leiritien ja Vanhatien kulmausta. Voimassa oleva asemakaavassa alueelle ei esitetä suunnitteluohjeita puuston suhteen. Alue liittyy kuitenkin kiinteästi samaan kokonaisuuteen Huikeinlenkin lähivirkistystyksen kanssa, jolla on tavoitteena säilyttää alueen luonto sellaisenaan.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Nurmirannan lähivirkistysaluetta on laajennettu siten, että se kattaa koko Huikeinlenkin luontopolun alueen.

- Huikeinlenkin luontopolku on kokonaisuudessaan merkitty ohjeellisenä ulkoilureittinä.
- Leiritien katualuetta on levennetty, jolloin katualueen tilavaraus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän suunnittelun alueelle. Asemakaava ei kuitenkaan velvoita kevyen liikenteen väylän rakentamista. Päätös mahdollisesta kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta tehdään katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Mielipide 3: Kiitos asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen esittelytilaisuudesta 2.11.2021. Toiveemme muutosten ja tarkennusten osalta ovat seuraavat:

Tontti 4:555 Koivurannankadun ja Lappalanjärven välissä on tehokkuusluvultaan 0,20 ja suurimmalta sallitulta kerrosluvultaan 1. Tontti on pieni ja kapea, joten esitämme kerrosluvun muuttamista 2.ksi (kahdeksi) ja tehokkuusluvun nostamista 0,25-0,30:ksi. Näin saamme toteutettua siihen riittävän kokoisen erillistalon, joka entisestään nostaa Lappalanjärven ranta-alueen arvoa ja houkuttelee kuntaan maksukykyisiä uusia kaupunkilaisia.

Tontti 4:556 Loimipolun ja Koivurannankadun välissä: Leikkautuuko tontista tai sen rakennusalueesta osa pois Koivurannankadun kääntöpaikasta johtuen? Esitämme, että tontin tehokkuusluku nostetaan 0,25:een. Lisäksi tiedustelemme onko rakennettavien asuntojen määrä rajoitettu tontilla?

Maalarinpolku Vanhantien ja Niinistöntien kohdalla, tuleeko tielle ja sen varrella oleviin tontteihin jotain muutoksia?

Vastine: Asemakaavaluonnoksessa esitettiin mielipiteen antajan toiveesta em. korttelialueiden rakentamisen tehokkuuden nostoa nykyisestä $e=0.15 \rightarrow e=0.20$. Nyt mielipiteessä on esitetty rakentamisen tehokkuuden nostamisesta edelleen $e=0.25-0.30$. Mielipiteessä esitetty kerrosluvun muutos on toteutettavissa, mutta yhdenvertaisuusperiaatteen rakentamisen tehokkuutta ei lisätä.

Tila 4:556 on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle on mahdollista rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Asemakaavalla on osittainen vaikutus asuntojen määrään. Erillispientalojen korttelialueella (AO) voidaan toteuttaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillispientaloja, eli omakotitaloja tai paritaloja. Asuinpientalojen korttelialueille (AP) on mahdollista rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja. AP-kortteleissa asuntojen määrä ei ole rajoitettu.

Maalarinpolku on tällä hetkellä katualueena hyvin kapea. Maalarinpolun katualuetta on levennetty ja sen päätyyn on osoitettu kääntöpaikka. Katualueen leventyessä osa katuun rajoittuvista korttelialueista tultaisiin liittämään osaksi katualuetta.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Osalla asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku muutetaan kahteen (II).

Mielipide 4: Koemme, ettei meitä ole kuultu valmisteluvaiheessa. Alustavasti ilmoitimme, että haluaisimme toteuttaa tontillamme pientalorakentamista ja että tonttiliittymä hoidettaisiin kuten se on tähänkin asti hoidettu.

Kaavaluonnos ei anna tähän mahdollisuutta. Kaavailtu rakennuspaikka ei enää luonnoksessa kuulu ollenkaan tonttiimme.

Suunniteltu rakennuspaikka on myös ainoa luonnollinen ja järkevästi toteutettavan rakentamisen paikka. Tähän vaikuttavat perustustyöt (kaupungin oman maaperätutkimuksen mukaan), tontin

topografia (talo halutaan tontin korkeimmalle osalle eikä vaikeaan alarinteeseen) ja kunnallistekniikka (ettei tarvitsisi turvautua pumppusysteemiin).

Tonttikatselmuksessa 9.11.2021 Olli Ruokosen kanssa todettiin yhteisesti em. seikat. Todettiin myös, että naapuritontin liittymätarpeet voidaan toteuttaa poiketen luonnosehdotuksesta. Ne voitaneen toteuttaa tierasitteen avulla. Tämä olisi kannaltamme paras ratkaisu, jos tonttiamme tässä yhteydessä täytyy hyödyntää.

Haluaisimme, että kaavaluonnosta muutetaan niin, että voimme toteuttaa oman projektimme suunnitellusti.



Vastine: Mielpiteessä on annettu asialliset perustelut muutoksille. Tulevan asemakaavan mahdollistama asuinrakentaminen on maaperä- ja maisemaolosuhteista sekä maastonmuodoista johtuen tarkoituksenmukaista sijoittaa mielpiteessä esitettyyn paikkaan kauemmas rantaviivasta.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Poistetaan Koivurannankadun jatke ja laajennetaan erillispientalojen korttelialuetta ja rakennusala muistutuksessa esitetyn kiinteistön kohdalla. Koivurannankadun katualueen jatke korvataan ajoyhteyden merkinnällä. Ajoyhteys tulee perustettavaksi rasiitteen asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Mielipide 5: Tutustuin tähän Nurmiraanan asemakaavaluonnokseen ja kerron tässä nyt vakavan mielpiteeni. Tuo seurakunnan toiminta-/leirikeskuksen kaava-alue pitäisi kyllä jättää ennalleen! Aluetta ja rakennuksia on käytetty runsaasti erilaisiin seurakuntaan liittyviin tilaisuuksiin ja sitä toimintaa voisi vielä lisätäkin. Ihmettelen suuresti, jos seurakunta voisi luovuttaa / myydä sen liiketaloudelliseen toimintaan, esim. hotelli- tai ravintolatoimintaan. - Seurakuntayhtymä luultavasti myisi sen ja saisi vähän hetkellisesti rahaa - ikävä ja lyhytaikainen ajatus. Koko aluehan muuttuisi totaalaisesti ikävään kaupalliseen suuntaan ja rajoittaisi yleiskäyttöäkin.

Ko aluetta on hoidettu huolella ja sydämellä. Alue on luonnoltaan todella kaunis, enkä usko, että liike-elämän rakennukset sitä paljon säästäisi - järveähän ei voi onneksi hävittää. Lisäksi se on Valkealan seurakunnan verovarjoilla rakennettu ja kenen tahansa ihmisen vapaasti saavutettavissa jalan tai vaikka polkupyörällä. Lähellä on koko kirkonkylä ja siellä asukkaitakin lapsista ikäihmisiin. Muistetaan myös luonto- ja ympäristöarvot!

Vastine: Toimintakeskuksen käyttötarkoitus on asemakaavassa esitetty muutettavaksi *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta* (YK) *palvelurakennusten korttelialueeksi* (P), jota voi käyttää myös mm. mielipiteessä mainittuun majoitus- tai ravintolatoimintaan. Asemakaavallisen käyttötarkoituksen muutosta on lähdetty tekemään Kouvolan seurakuntayhtymän esityksestä ja toiveesta. Uusi esitetty käyttötarkoitus ei rajaa pois nykyistä käyttöä, mutta se ei myöskään estä alueen käyttöä esimerkiksi em. kaupallisiin tarkoituksiin. Asemakaavoituksen yhteydessä asian arviointi on tehty omistajatahosta riippumatta. Suunnittelun yhteydessä on katsottu, että alueen kehittäminen on mahdollista em. käyttötarkoituksen puitteissa.

Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.



Kuva 32. Ote 20.10.-26.11. nähtävillä olleesta Nurmiraanta-alueen kaavaluonnoksesta, jota edellä kuvatut mielipiteet ja lausunnot koskivat. Kuntalaisten/osallisten mielipiteiden kohdistuminen on osoitettu numeroin kaavaluonnoskartalla.

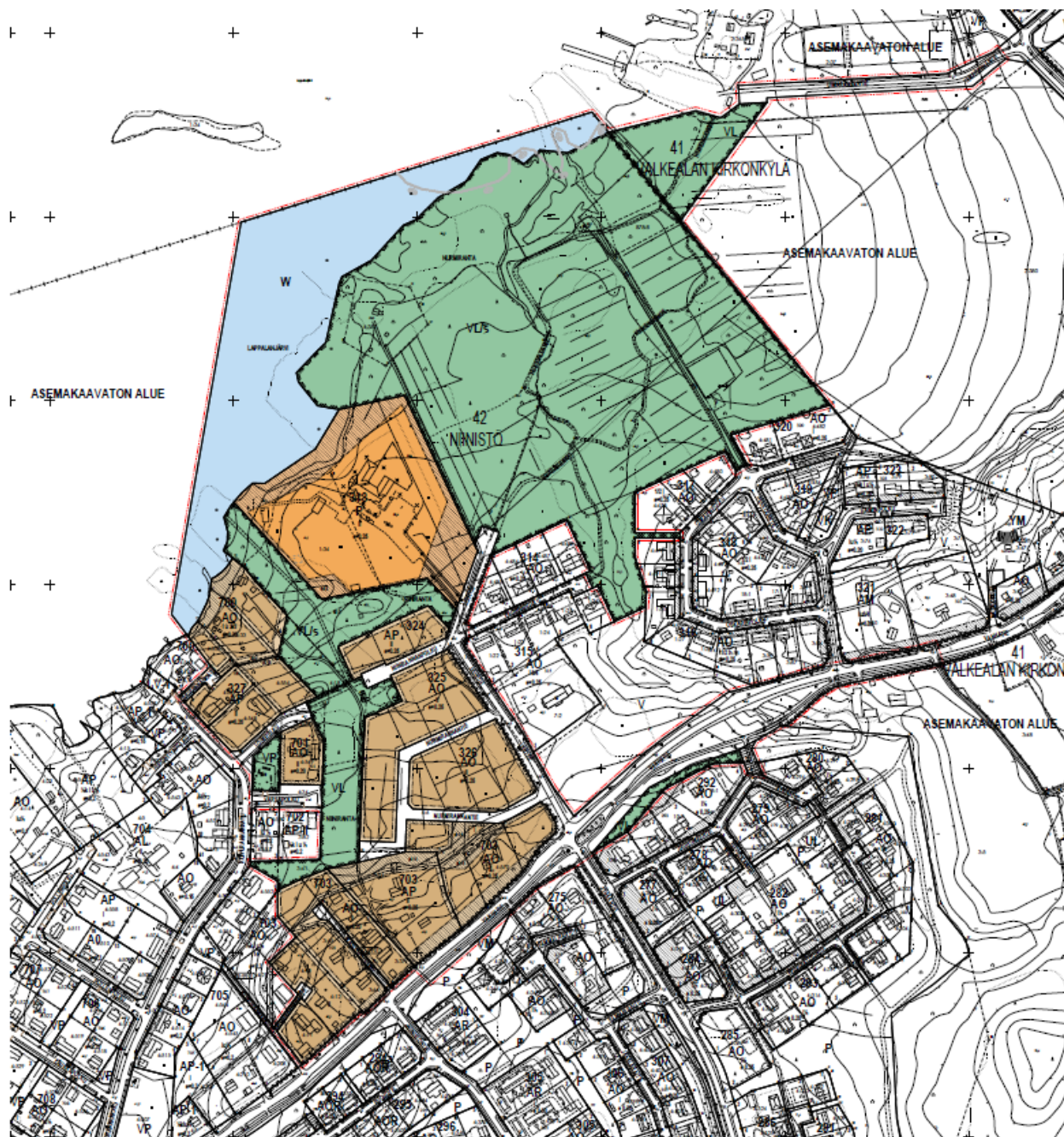
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), asuinpientalojen korttelialueista (AP), palvelurakennusten korttelialueesta (P), sekä lähivirkistys- ja katualueista.



Kuva 33. Ote julkisesti nähtäville asetettavasta asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavan valmisteluvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty muutoksia. Kaava-aluetta on laajennettu Koivurannankujan kohdalta, Vahnatien alueelta ja Uimarannantien eteläpuolelta.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.2-0.25$. Erillispientaloalueilla rakennusoikeus yhteensä on siten yhteensä noin 12 100 k-m². Alueelle muodostuu yhteensä kaikkiaan 41 ohjeellista pientalotonttia, joista kaavallisesti uusia on 22 tonttia.

Asuinpientalojen korttelialueilla rakentamisen tehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.2-0.25$.

5.1.2. Palvelut

Kouvolan seurakuntayhtymän toimintakeskuksessa sijaitsee seurakunnan toimintaa varten tarkoitettuja majoituspalveluita. Kaavamuutoksen perusteella toimintakeskuksen kortteliin on mahdollista sijoittaa mm. majoitus-, kokoontumis- ja kokoustiloja.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on tarjota laadukas asuinympäristö alueen tuleville asukkaille.

Kaava-alue rajautuu Lappalanjärven rantaan. Rantaan rajautuvilla alueilla alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5 m (N2000). Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan rakennuksen osia, jotka vaurioituvat kastumisesta. Korkeus on määritelty *Tulviin varautuminen rakentamisessa, opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla* –oppaan perusteella (Ympäristöopas 2014). Alin rakentamiskorkeus määräytyy kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvaksi arvioitun tulvaveden korkeuden mukaan, johon lisätään 0,3 metriä ja vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus.

5.3. Aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaava-alueelle muodostetaan uusia erillispientalokortteleita (korttelit 325 ja 326). AO-korttelialueita on myös Maalarinpolun, Koivurannankujan ja Vanhatien varrella (kortteli 703) ja Lappalanjärven rannalla (kortteli 700) sekä Loimipolun varrella (kortteli 701). Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvuilla $e=0.25-0.2$. Erillispientalojen korttelialueilla kerrosluvuksi on määritelty II tai I u $\frac{3}{4}$, joka mahdollistaa ns. puolitoistakerroksisen rakennuksen rakentamisen.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asuinpientalojen korttelialueiksi on osoitettu korttelit 324 ja 327 ja osa korttelista 703. Asuinpientalojen korttelialueita on sijainnut jo aiemmin voimassa olevassa asemakaavassa Loimipolun ja Koivurannankadun varrella. Asuinpientalojen korttelialueen merkintä mahdollistaa erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen rakentamisen. AP-kortteleissa tehokkuus vaihtelee $e=0.2-0.25$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kortteli 313 on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi. Alueella toimii Kouvolan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva Niinirannan toimintakeskus, jossa järjestetään mm. seurakunnan nuorisoleirejä. Toimintakeskuksen alueen käyttötarkoitus on muutettu sallimaan myös seurakuntatoiminnan ulkopuolisia palvelu-, liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja. Kaavamerkintä mahdollistaa nykyisen toiminnan jatkamisen, mutta laadittavan asemakaavamuutoksen perusteella keskuksen toiminta ei olisi sidottu vain yhteen toimijaan, eli seurakunnalliseen toimintaan. Korttelin rajausta on muokattu kaavatyön yhteydessä. Korttelin pinta-ala on n. 3,56 ha. Rakentamisen tehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.25$, jolloin korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu n. 8930 k-m².

Lähivirkistysalueet (VL)

Kaava-alueen laajin virkistysalue sijaitsee sen pohjoisosassa ja se on nimetty Nurmirannaksi. Alueella sijaitsee luontopolku, joka on merkitty kaavaan ohjeellisena ulkoilureittinä. Nurmirannan lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää luonnontilaisena tai luonnontilaisen kaltaisena. Lähivirkistysalueilla on luonnonarvoja, joten iso osa lähivirkistysalueista on merkitty alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Pienet maisemanhoidolliset tai virkistyskäyttöä helpottavat työt ovat alueella sallittuja. Asemakaavan yleismääräyksissä todetaan, että Nurmirannan lähivirkistysalueelle saa sijoittaa alueen luonto- ja ympäristöarvot huomioon ottavaa virkistystoimintaa tukevia rakennel-

mia ja vähäisiä rakennuksia. Tällaisia rakennelmia ovat mm. alueella sijaitsevat pitkospuut, lintutorni ja koirapuisto. Kaikille em. virkistystoimintaa tukeville rakennelmille ei ole asemakaavassa merkitty rakennusaloja, vaan niitä voidaan sijoittaa lähivirkistysalueelle alueen luontoarvot huomioiden. Lähivirkistysalueen toteuttamista voidaan ohjata myös erillisellä yleisen alueen suunnitelmalla.

Virkistysalueella sijaitsee lisäksi jätevedenpumppaamo ja koirapuisto. Pumppaamolle on merkitty rakennusala ja koirapuiston pysäköintialueelle on merkitty ohjeellinen pysäköintialue. Koivurannan olemassa olevan asuinalueen ja uuden asuinalueen osan väliin merkitty lähivirkistysalue on nimetty Niinirannaksi.

Puistoalueet (VP)

Loimipolun ja Varsapolun välissä on pienialainen puistoksi (VP) merkitty alue. Alueelle on merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Paikalla sijaitsee kaupungin ylläpitämä leikkipaikka.

Vesialueet (W)

Lappalanjärven ranta-alueet on merkitty vesialueeksi. Pohjoisosassa vesialueen merkintää koskee Natura-alueen merkintä.

Katualueet.

Kaava-alueella sijaitsee kadut Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Uimarannantie, Maalarinpolku, Niinirannanpolku, Koivurannankuja, Koivurannankatu sekä Nurmiranrantie. Nurmiranrantie ja Niinirannanpolku ovat uusia asemakaavan mukaan rakennettavia katuja. Asemakaavalla on tarkistettu katualueiden leveyksiä ja varmistettu riittävät kääntöpaikkojen tilavaraukset. Tämä johtaa siihen, että paikoin korttelialueita on liitettävä osaksi katualueita.

Uimarannantie on tällä hetkellä yksityistie ja se on tarkoitus tämän asemakaavan myötä muuttaa kaupungin kaduksi. Uimarannantien kautta pääsee kaupungin ylläpitämälle yleiselle uimarannalle.

Vanhatie on tämän asemakaavan kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yhä maantietalueeksi. Tällä kaavamuutoksella Vanhatie on tarkoitus osoittaa kaupungin katualueeksi. Vanhatie on ollut jo pitkään kaupungin ylläpidossa. Vanhatie on alueellinen kokoojakatu, jolle ei lähtökohtaisesti ole suotavaa sallia suoria ajoneuvoliittymiä tonteille liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden vuoksi. Tämän asemakaavan alueella Vanhatien kohdalla kadun ja korttelialueen rajalle on merkitty ajoneuvoliittymäkieltoja. Kaavan alueella on tällä hetkellä kuusi suoraa liittymää rakennuspaikoille, joista asemakaavalla kielletään viisi. Näille rakennuspaikoille mahdollistetaan kulku muita reittejä myöten, joten muutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa asukkaille. Vanhatien ja Jyrääntien risteyksessä olevat männyt on merkitty katualueella ohjeellisenä istutettavana alueen osana ja istutettavana/säilytettävänä puurivinä.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 2 ap/asunto

Palvelurakennukset: 1 ap/100 k-m²

Ravintola-, kokoontumis-, toimisto- ja majoitustilat: 1 ap/70 k-m²

Polkupyöräpaikotus palvelurakennusten korttelialueella: 1 pp/50 k-m²

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusosalle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Vanhatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.

PIHA-ALUEET

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

RAKENTAMISTAPA

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, joka on huomioitava alueen rakentamisessa.

Rakennuspaikan alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5. Korkeusjärjestelmä N2000.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Palvelurakennusten korttelialueella saa sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja.

Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän tonttien välisistä sivurajoista.

Olemassa olevassa, ennen vuotta 2020 rakennetussa luvanvaraisessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennusalueelle.

Nurmiranнан lähivirkistysalueelle saa sijoittaa alueen luonto- ja ympäristöarvot huomioon ottavaa virkistystoimintaa tukevia rakennelmia ja vähäisiä rakennuksia.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Kaava-alueella sijaitsee muinaisjäännös (Nurmiraanta).

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

Virkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä putkia, rakennelmia, rakennuksia ja laitteita.

Virkistysalueille saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Katuun tai muihin yleisiin alueisiin rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

YMPÄRISTÖARVOT

Lappalanjärven ranta-alueet kuuluvat kuuluvat osittain Natura2000-verkostoon (Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi). Alueella tehtävät muutostyöt eivät saa heikentää merkittävästi Natura-alueen suojeluperusteina oleviin luontoarvoihin.

VL/s -alueilla sijaitsee merkittäviä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen lähivirkistysalueet tulee säilyttää puustoisina alueina. Alueella tehtävät mahdolliset muutostyöt tulee toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen. Lähivirkistysalueilla sijaitsevat liito-oravan liikkumisen tai lisääntymisen kannalta tärkeitä puita ei saa poistaa.

Kortteleissa 313 ja 703 puustoisilla tonttien osilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravan elinympäristöksi sopiva puusto kortteleiden istutettavaksi alueen osaksi merkityillä alueilla, joilla puustoa tulee säilyttää (pl-14).

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

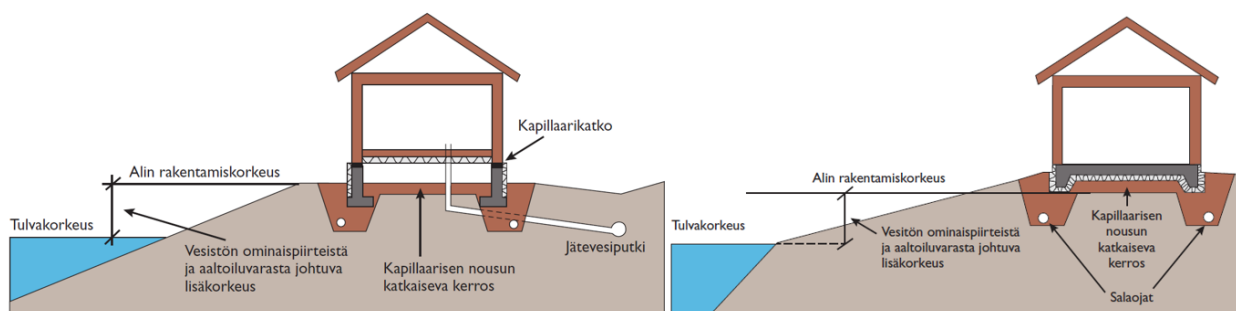
Alueen olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ovat seurakuntayhtymän toimintakeskus rakennuksineen sekä suunnittelualueeseen kuuluvat muutamat omakotitalot. Suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole sellaisia rakennetun ympäristön arvoja, joita tulisi vaalia erityisin kaavamääräyksin. Suunnittelualue on kuulunut Valkealan pappilan maihin. Vuonna 1880 valmistunut pappilarakennus sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Leiritien varrella. Pappilan ympäristöön on kaavoitettu 80-90 -luvulla pientaloasutusta ja pappilarakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Nurmirannan kaavahanke ei heikennä pappilarakennuksen suojeluarvoa.

Suunniteltu rakentaminen muuttaa nykyisen avoimen peltomaiseman. Uutta rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksin. Alueella sijaitseva muinaisjäännös on merkitty asemakaavakartalle ja se on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Vaikutukset rakentamiseen

Nurmirannan alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, joka on alueen rakentajien käytettävissä. Kaava-alueen tontit ovat rakennettavuusselvityksen mukaan pääosin luokiteltu helposti tai normaalisti rakennettaviksi. Osa tonteista sijoittuu selvityksen perusteella vaikeasti rakennettavalle vyöhykkeelle, jossa löyhät maakerrostumat ulottuvat 2-9 metrin syvyyteen. Rakennettavuusselvitys antaa yleiskatsauksen alueen maaperäolosuhteisiin. Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisten tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten.

Kaava-alue rajautuu Lappalanjärven rantaan. Rantaan rajautuvilla alueilla alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5 m (N2000). Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan rakennuksen osia, jotka vaurioituvat kastumisesta. Korkeus on määritetty *Tulviin varautuminen rakentamisessa, opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla* –oppaan perusteella (Ympäristöopas 2014). Alin rakentamiskorkeus määräytyy kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvaksi arvioidun tulvaveden korkeuden mukaan, johon lisätään 0,3 metriä ja vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus. Rakentamiskorkeudessa on huomioitava perustustavan vaikutus rakenteen kosteudenkestävyyteen. Rakentamisessa ja rakennuslupaa myönnettäessä on siis huomioitava alin sallittu rakentamiskorkeus, vaikka alue olisi asemakaavassa muutoin merkitty rakennusalueksi. Alimman sallitun rakentamiskorkeuden tason +57,5 m alapuolelle voi rakennusalan niin salliessa toteuttaa sellaisia rakennelmia ja rakenteita, jotka eivät kärsi kosteudesta, esimerkiksi erilaiset katokset ja terassit. Päärakennus on alttiimpi kosteudelle ja on siten rakennettava siten tyypillisesti kauemmaksi rannasta.



Kuva 34. Ote ympäristöoppaasta Tulviin varautuminen rakentamisessa (2014). Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastumisesta vaurioituvia rakenteita. Vasemmalla periaate sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Oikealla periaatekuva maanvaraisen laattaperustuksen osalta.

Asuinalueeseen rajautuvat Lappalanjärven rannalla sijaitsevia vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkoja on muutettu Koivurannan 17.6.2002 voimaan tulleella asemakaavalla erillispientalonteiksi. Koivurannan asemakaava-alueeseen rajautuvat kaksi nykytilassa asemakaavattomalla alueella sijaitsevaa vapaa-ajan käytössä olevaa rakennuspaikkaa on vastaavasti osoitettu erillispientalokorttelialueeksi.

Tekninen huolto

Täydennettävälle asuinalueelle on rakennettava uutta asuinalueen osaa palveleva kunnallistekniikka. Kouvola Vesi Oy:n toiminta-alue kattaa nykyisen asemakaavoitetun alueen, joten Nurmirannan asuinalueen toteutuessa toiminta-alue tulee laajennettavaksi ja siitä tulee tehdä tarvittavat päätökset. Asuinalueen laajentaminen aiheuttaa jonkin verran putki- tai johtosiirtoja. Yhdyskuntateknisten rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen on sallittu virkistysalueille. Korttelialueille sijoitettavia vesihuoltojohtoja ei ole mahdollista siirtää, joten ne on merkitty asemakaavaan ja ne on huomioitava kortteleiden rakentamisessa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla osoitetaan uusia korttelialueita ja katuyhteyksiä. Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu kustannuksia kaupungille. Alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan kadut voidaan perustaa koko tutkimusalueella maanvaraisesti. Rakennettavuusluokan 3 alueella tulee kuitenkin huomioida löyhien koheesiomaakerrosten kokoonpuristuvuus ja näin syntyvät painumat, mikäli kadun taso sijoittuu yli 0,5 metriä nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Selvityksen mukaan putkijohdot perustetaan kiviainesarinan välityksellä maanvaraisesti.

Asemakaavassa on esitetty kahden uuden kadun rakentamista, joihin uudet tontit tukeutuvat. Kulku alueelle tapahtuu Leiritien kautta, joka on samassa yhteydessä tarpeen kunnostaa. Alueen katujen ja niiden yhteydessä toteutettavan vesihuollon kustannusten suuruusluokkaa on arvioitu Fore-infrarakentamisen kustannushallintaohjelmalla. Kustannusarviot tarkentuvat asemakaavoituksen jälkeen tapahtuvan yksityiskohtaisen infrasuunnittelun yhteydessä. Kahden uuden kadun (Nurmirannantie ja Niinirannapolku) rakentamisen suuntaa antava kustannusarvio on yhteensä noin 406 000 € (Alv. 0%) ja Leiritien kunnostamisen kustannusarvio on noin 211 000 € (Alv. 0%) (kustannusarviot 15.12.2021). Leiritien katualueen laajuus on määritelty siten, että Leiritielle on mahdollista toteuttaa myös kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä lisäkustannus olisi noin 50 000 € (Alv. 0%).

Liikenne ja pysäköinti

Alueen rakentuessa liikenne lisääntyy jonkin verran Leiritiellä. Asuntokohtainen pysäköinti tapahtuu korttelialueilla tonteilla. Asemakaavassa on esitetty kaksi ohjeellista pysäköimispaikkaa lähivirkistysalueille. Toinen sijaitsee Leiritien jatkeen päädyssä ja sen tarkoitus on palvella Huikeinlenkin luontopolun käyttäjiä. Toinen ohjeellinen pysäköimispaikka on merkitty Pekkolan tien pohjoispuolella olevan koirapuiston vierelle, jolloin kyseinen pysäköimispaikka palvelisi koirapuiston käyttäjiä.

Sosiaalinen ympäristö, väestö ja palvelut

Alueelle on suunniteltu kaikkiaan 22 uutta pientalotonttia ja lisäksi kaksi olemassa olevaa tällä hetkellä vapaa-ajan asuntolina toimivaa rakennuspaikkaa on osoitettu pientalotonteiksi. Kaavaratkaisu sisältää myös nykyisen kaavan mukaisia tyhjillään olevia tontteja. Rakentamattomia rakennuspaikkoja kaava-alueella on siten kaikkiaan 26. Alueen väestömäärän lisääntymistä peilattiin paikallisiin olosuhteisiin Nurmirannan läheisyydessä pääosin 2000-luvulla rakennettuun Koivurannan alueeseen. Koivurannan alueella 77 rakennetulla pientalojen rakennuspaikalla asui yhteensä 245 asukasta, jolloin asukastiheydeksi muodostuu 3,22 asukasta rakennuspaikkaa kohden. Täten voidaan arvioida, että valmiiksi rakentuessaan Nurmirannan alueen 22 uudelle rakennuspaikalle voisi asettua vastaavalla mitoituksella n. 71 henkilöä. Nurmirannan kaava-alueen kaikkien rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutuessa alueelle voisi em. mitoituksella tulla n. 84 uutta asukasta.

Kaava-alueella sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän toimintakeskus. Asemakaavalla mahdollistetaan toimintakeskuksen korttelin käyttö laajemmin erilaiselle liiketoiminnalle kuten majoituspalveluiden järjestämiselle. Aikaisemmin voimassa ollut asemakaava on varannut toimintakeskuksen korttelin yksinomaan seurakunnan käyttöön.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Suunnittelualueen pohjoisosa on kokonaisuudessaan virkistysaluetta, joka on tarkoitus säilyttää luonnontilaisena. Alueella kulkee Huikeinlenkki –luontopolku. Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan pääsy Lappalanjärven rantaan. Lepakkoselvityksen mukaisesti lepakoiden siirtymis- ja saalistusalueita on merkitty virkistysalueiksi.

Lappalanjärven lahtien ja Kytölänlammen Natura-alueen tietolomakkeen mukaan alueella runsaana esiintyvän täplälampikorenon (luontodirektiivin liitteen IV laji) elinympäristön uhkatekijät ovat liika rehevöityminen, umpeenkasvu sekä liian laajat ruoppaukset ja niitot. Ilmakuvien perusteella niittoja on tehty asutuksen kohdalla Valkealan uimarannan ympäristössä. Lisäksi Valkealan uimarannan ja Venevalkaman ympäristö on pidetty niitettynä. Alueella tehtävistä Natura-alueen luonnonarvoihin todennäköisesti merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee tehdä Natura-arviointi. Vastuu arvioinnin tekemisestä on hankkeen toteuttajalla. Tällä asemakaavalla ei aiheuteta uhkaa Natura-alueelle.

Myös Natura-aluerajausten ulkopuolella on linnuille ja kaloille merkittävää rantavyöhykettä kasvillisuuksineen. Lappalanjärvi on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi lintualueeksi. Järven rehevillä lahdilla pesii edustavaa kosteikkolinnustoa. Matalat rannat vesikasvillisuuksineen ovat tärkeitä rantakutuisten kalojen kuten hauen ja ahvenen poikastuotantoalueita. Kutualueita uhkaavat rehevöityminen, liettyminen, rantarakentaminen sekä ruoppaukset. Edellä kuvatut uhkatekijät ovat ihmisen aiheuttamia. Rantoja halutaan hyödyntää esimerkiksi ulkoiluun, venepaikkoina ja uimapaikkoina tai rakennuspaikalta halutaan avata veneväyliä järvelle ja järvinäkymiä halutaan lisätä puustoa poistamalla. Luontoarvoiltaan monimuotoinen ja tärkeä alue voi ulkoilijan tai asukkaana näkökulmasta olla vaikeakulkuinen ja hankala. Matala ja ruovikkoinen ranta ei sovellu uimapaikaksi. Mahdollisissa muutoksissa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja muutostöiden tulee olla mahdollisimman hienovaraisia.

Suunnittelualueen rakennettavaksi aiotulla alueelta on kartoitettu vuonna 2012 kaksi liito-oravan elinympäristöä, joilla sijaitsi lisääntymispaikaksi soveltuvat kolopuut. Alueella on tehty sittemmin yksityisten maanomistajien toimesta harvennushakkuita. Keväällä 2020 alueelta ei löytynyt papanoita, joten liito-oravan esiintyminen alueella nykypäivänä on epävarmaa. Vuoden 2020 talvi oli lumeton ja selvityksessä todetaan, että tuoreimpiin kartoitustuloksiin tulee suhtautua varauksella. Vuoden 2020 selvityksessä alueet oli merkitty liito-oravan elinympäristöksi soveltuviksi metsiksi. Pohjoinen elinympäristö sijoittuu pääosin lähivirkistysalueelle, jolloin sen säilyminen voidaan turvata. Pohjoinen liito-oravalle soveltuva metsä on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää. Eteläinen liito-oravalle soveltuva metsä sijoittuu kortteli- ja katualueille. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että korttelien 313 ja 703 tonteilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravalle soveltuva puusto. Erityisesti tonteilla olevia haapoja tulee pyrkiä säästämään pihapuina.

Lepakoille erityisen tärkeät ajourat ja polut on pääosin mahdollista säilyttää valitulla kaavaratkaisulla. Alueen virkistysalueiden toteuttamisen tavoitteena on säilyttää alueet metsäisinä ja erityistä huomiota tulee kiinnittää suuriin puuyksilöihin. Liito-oravan ja lepakoiden suojelutavoitteet täydentävät toisiaan. Nurmirannan kaava-alueella ja sen ympäristössä sijaitsee jonkin verran vanhoja asuinrakennuksia, jotka voivat olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisun perusteella alueelle suuntautuu hieman aiempaa enemmän liikennettä. Uusi asuinalueen osa ei ole kuitenkaan läpiajettava toteutuneelle Koivurannan alueelle, joten liikenteen lisääntymisellä ei ole suurta häiritsevää vaikutusta olemassa olevalle asutukselle. Alueelle

muodostuu parikymmentä tonttia, joten asuinalueen liikennemäärät eivät ole kovin suuria. Seurakunnan toimintakeskuksen alueelle suuntautuu myös ajoneuvoliikennettä. Asemakaava ei lisää liikennettä alueella siinä määrin, että sen perusteella aiheutuisi merkittävää liikenneperäistä meluhaittaa. Vanhatien liikennemeluhaittaa on selvitetty Kouvolan liikennemeluselvityksessä vuonna 2016. Selvityksen perusteella Vanhatieltä ei aiheudu merkittävää häiritsevää melua kaava-alueelle.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä. Seurakunnan omistaman Niinirannan toimintakeskuksen alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

5.7. Nimistö

Alueelle on suunniteltu uusi asuinalueen osa katuineen. Nurmirannantie ja Niinirannanpolku ovat alueelle rakennettavia uusia katuja. Alueella olevat lähivirkistysalueet ovat nimetty Niinirannaksi ja Nurmirannaksi.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Tavoitteena on saattaa Nurmiraannan asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksymiskäsittelyyn keuhällä 2022. Nurmiraanta on maankäytön toteuttamissuunnitelman 2021-2025 yksi asumisen kohteista. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamista seuraavien viiden vuoden aikana. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla sovitetaan yhteen kaavoitus, maanhankinta, yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja rakentaminen, tonttien luovutus sekä niihin liittyvä taloussuunnittelu. Suunnitelmassa alueen asemakaavoitus on ajoitettu vuosille 2021, kunnallistekniikan suunnittelu vuodelle 2022 ja kunnallistekniikan rakentaminen vuodelle 2023. Alueen tontit valmistuisivat em. aikataulun mukaisesti luovutuskelpoiseksi vuodelle 2025.

Kouvolassa

11.10.2021, täyd. 3.2.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka

Olli Ruokonen

kaupunginarkkitehti

kaavoitusinsinööri